



Æ

Gjøvikgata 7D

0470 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

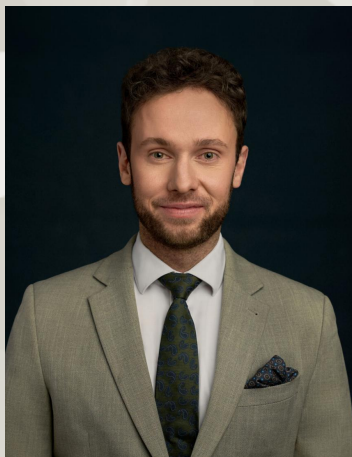
92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Mikkel Johnsen

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 14 27 45

mj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	165

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Gjøvikgata 7D, 0470 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKE

Andelsnr. 24 Orgnr. 987660147 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 51 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 44 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærrom: 44 kvm, Bruksareal: 51 kvm, BRA-i: 44 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 6 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1937

TOMT

Festet tomt 1653 kvm

PRISANTYDNING

3 180 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 04.04.24 11:27

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 308 651,- pr. 24.02.19

Andel fellesformue: kr. 6 106,- pr. 24.02.19

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 180 000,- (Prisantydning)

kr 1 308 651,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 488 651,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 489 851,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 498 101,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 12 811,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring og varmtvann, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, internett, vaktmestertjenester, trappevask, festeavgift, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Avdrag IN-lån: Kr. 620,-

Renter felleslån: Kr. 582,-

Renter IN-lån: Kr. 5 226,-

Avdrag IN-lån: Kr. 2 150,-

Felleskostnader energi: Kr. 711,-

Felleskostnader: Kr. 2 945,-

Renter IN-lån: Kr. 167,-

Avdrag felleslån: Kr. 281,-

Tilleggsytelser: Internett: Kr. 129,-

Dersom andel fellesgjeld innfris, reduseres felleskostnadene til kr. 4 367,- per mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Øystein Jarl Henriksen Line Christin Saxegaard

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lys, pen og gjennomgående 3-roms leilighet i populære Gjøvikgata 7 D på Bjølsen/Sagene. Boligen består av åpen kjøkken- og stueløsning, to romslige soverom, to flotte balkonger, flislagt badrom med opplegg for vaskemaskin og en innbydende entré.

God planløsning hvor hver eneste kvadratmeter er godt utnyttet. Nyslipt eikeparkett i alle rom.

Bygården er fra 1937, men bygget ble rehabilitert i 2006. Vinduene er fra 2019.

Det foreligger ikke forkjøpsrett eller dok.avgift, lave omkostninger. Det er IN-ordning og dersom andel fellesgjeld innfris, reduseres felleskost. til kr. 4 367,- per mnd.

To boder, en kjellerbod på ca. 4 kvm og en loftsbod på ca. 3,2 kvm.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskost., altså lave bokostnader.

Offentlig kommunikasjon og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet.

PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser 2024:

Bensin-, diesel-, hybrid- og ladbar hybridbil: 5950,- pr. år

Helelektrisk (Elbil): 2000,- pr. år

Motorsykel og moped: 2975,- per år

El-motorsykel og el-moped: 1000,- per år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til et av Oslos mest attraktive områder med et bredt utvalg av alt du måtte trenge. Bjølsen og Sagene kan by på flotte grøntområder, alt av servicefasiliteter, god kollektiv transport og en sentral, men likevel tilbaketrukket og rolig beliggenhet.

Leiligheten ligger i et knutepunkt mellom Nydalen, Storo med enkel tilgang via tursti ved Akerselva, og Sagene/St. Hanshaugen.

For studenten er det kort vei til Nydalen, OsloMet, Blindern, tannlegehøgskolen, Universitet og Lovisenberg Diakonale Høgskole.

Av grøntområder har du Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Hopp i Havet for de minste og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Sagene Samfunnshus tilbyr blant annet barneteater, yoga, kaféer og mye mer. Kolonihagen som huser det kjente Portveien 2 ligger med direkte tilgang fra Bjølsenparken og har mange hyggelige aktiviteter for store og små på sommerhalvåret.

Hyggelige kaféer og restauranter finner du blant annet på Sagene lunsjbar, Pizza Pancetta, Norð Bakeri & Brenneri, Kaffebrønneriet, Mat & Mer og Bjølsen Sushi. Alle er populære steder for et hyggelig måltid eller take-away.

Av treningstilbud finner du bl.a. Evo fitness, CrossFit, SATS, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash, Klatreverket, Golfsenteret, samt Oslos største innendørs skatehall.

For flere fasiliteter har man Nydalen og Storo-senteret som er områdets "sentrum" rett i nærheten. Området har de siste årene fått en rekke nye forretninger, service- og underholdningstilbud og flere selskaper har etablert seg i området.

Kort avstand fra boligen ligger Il Parmigiano, Mat og Mer, solstudio, og blomsterbutikk. Sagene frukt og grønt ligger også i kort gåavstand. Postforhandler ved Meny Bjølsenhallen. Her finnes det også Fighter Kickboxingklubb og Sagene IF. For barnefamilier ligger Sagene Helsestasjonen ligger cirka fem minutters gåtur unna boligen. Ellers kan Tiffany s anbefales på det varmeste. Her er det uteservering av øl, mat og kaffe. Oslos største kino, og eneste med IMAX ligger i Nydalen.

Området byr på god offentlig transport med nærmeste bussholdeplass få minutter unna leiligheten. Her har du blant annet buss nr.37 (Nydalen-Helsfyr) og nr.54 (Kjelsås-Aker Brygge) som tar deg til både sentrum og marka på cirka 20 minutter. Buss nr. 20 (Skøyen - Galgeberg) går fra Arendalsgata, en liten spasertur fra leiligheten. Fra Sandaker Senter går trikk nr. 11, 12 og 18. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

BEBYGGELSE

Område hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.

TOMT

Festet tomt, 1653 kvm

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Igloo Eiendom ANS. Festetiden er regnet fra 20.12.2005. Årlig festeavgift utgjør per 2022 kroner 401 508,-. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er pent opparbeidet med mye beplantning og godt naboskap for både voksne og barn. Borettslaget har egen lekeplass og et område der borettslaget har satt opp dyrkningskasser der man kan ha egen kasse (deles ut hvert år).

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

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

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 51 m²

- BRA-i: 44 m²: (Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.)

- BRA-e: 7 m²: (Loft- og kjellerbod)

- TBA: 6 m²: (To balkonger)

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm og en loftsbod på ca. 3,2 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

BYGGEMÅTE

Tradisjonell bygård over 5 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1937 i kvartalsbebyggelse. Grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/tegl. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein. Byggeår er 1937, men bygget ble renoverert i 2006.

Leiligheten ble renoverert i 2006 og holder generelt god bruksstandard. Det er skiftet vinduer i 2019

Følgende har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Det er litt sprekkdannelse i silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjonen. Under toalettet er fugen noe misfarget. Silikonfugen bør skiftes ut.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport

som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 44 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 51 kvm

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm og en loftsbod på ca. 3,2 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

3-stavs parkett.

Innvendige vegger:

Malte plater og malt mur. Fliser over kjøkkenbenk.

Innvendige himlinger:

Malt mur.

Baderom:

Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og downlights i himling.

Baderomsinnredningen består av toalett, servant over innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøp/frysenskap og mikrobølgeovn. Kombinert komfyr/oppvaskmaskin inkludert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det er sentralanlegg for varmtvann. Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 12 811,- pr.mnd.
Fyring & varmtvann, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, internett, festeavgift, trappevask, drift & vedlikehold, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det meste er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Normale tillegg vil være innboforsikring og strøm etter eget forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ajourf. Andel f.gj. (lån): Kr. 1 308 651,-
Gjeld siste årsoppg.: Kr. 1 395 513,-
Klient ajourf. lån: Kr. 59 010 695,29,-
Klient gj. s. årsoppg.: Kr. 35 726 559,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362880673, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2024: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 19.02.2024: 25 239 115
Andel av saldo: 1 143 483
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2046)

Lånenummer: 16362880681, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2024: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 19.02.2024: 905 640
Andel av saldo: 37 735
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2028)

Lånenummer: 12138453500, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2024: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 19.02.2024: 5 304 925
Andel av saldo: 127 434
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2044)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 89188311

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 135 370,- Som sekundærbolig Kr. 4 314 405,-

BORETTSLAG

Borettslag: Gjøvikgata 7 Borettslag, Orgnr: 987660147

Gjøvikgata 7 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gjøvikgata 7 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987660147. Gjøvikgata 7 borettslag består av 40 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Styret opplyser om at det ikke er planlagt å gjøre noe (vedlikehold, etc.) i gården/borettslaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker per nå.

FORRETNINGSFØRER

USBL.

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Hvitevarer, samt garderobeskap og vaskemaskin medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Innvendige vannledninger er av jern med synlig rørføring på bad med krom-rør.
Det er pex-rør på kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift med friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorene tilknyttet fellesanlegg.
Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør.
2 malte balkongdører i tre med glassfelt.

ANNET

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Pengeheftelser i eiendomsrett:

1937/304331-1/105 Erklæring/avtale
06.10.1937 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1937/304791-1/105 Erklæring/avtale
03.11.1937 vedr. takvannsavløp m.v.

2004/22526-2/105 Erklæring/avtale
30.03.2004 bestemmelse om krav til utbedring.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

2006/439158-5/200 Festekontrakt - vilkår
15.09.2006 gjelder fra dato: 15.01.2006
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 282.000

Med flere bestemmelser

2015/371340-1/200 Pantedokument
29.04.2015
BELØP: NOK 210.000.000
Panthaver:DANSKE BANK
Org.nr: 977074010
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/427283-1/200 Pantedokument
15.05.2015 BELØP: NOK 300.000.000
Panthaver:FREDENSBORG 1994 AS
Org.nr: 943582815
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/409274-1/200 ** Prioritetsbestemmelse
08.02.2018 21:00 veket for: PANTEDOKUMENT
2018/408896-1/200

2018/409274-2/200 ** Prioritetsbestemmelse
08.02.2018 21:00 veket for: REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2018/408896-2/200

2018/408896-1/200 Pantedokument
08.02.2018 21:00 BELØP: NOK 430.000.000
Panthaver:DANSKE BANK
Org.nr: 977074010
Gjelder denne registerenheten med flere

Pengeheftelser i festerett:

2006/439158-5/200 Festekontrakt - vilkår
15.09.2006 gjelder fra dato: 15.01.2006
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 282.000
Med flere bestemmelser
Gjelder feste

2006/465959-2/200 Felles pantedok bor.innsk
29.09.2006 BELØP: NOK 23.867.500
Panthaver:De Fremtidige Andelshaverne Representert Ved Oob
Lnr: 10005941
Panthaver:GJØVIKGATA 7 BORETTSLAG
Org.nr: 987660147
Gjelder feste

2010/450794-1/200 ** Prioritetsbestemmelse
21.06.2010 veket for: PANTEDOKUMENT 2007/333757-1/200

2007/333757-1/200 Pantedokument
18.04.2007 BELØP: NOK 71.602.500
Panthaver:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
Gjelder feste

2021/874863-1/200 ** Transport
15.07.2021 21:00 Fra:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
Til:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

2019/873642-1/200 Pantedokument

30.07.2019 21:00

BELØP: NOK 6.000.000

Panthaver: DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Gjelder feste

FESTEAVTALE

Areal: 1 653 kvm, Eierform: Festet tomt

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmonster - Detaljregulering

Saksnummer: 201719253 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.12.2017

Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelstier. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253>

Sandakerveien 56 - Bolig - Offentlig ettersyn

Saksnummer: 202217080 - Reguleringssak. Mottatt sak: 21.11.2022

Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. PBE sitt alternativ som innebar barnehage og ingen ny bebyggelse innenfor felt C ble vedtatt. Kommunen har senere frasagt seg muligheten til å erverve bygget til barnehage. I brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (OVK) til Oslobygg KF (OBF) datert 03.08.2022(sak.nr. 20/946 - 78) er det gitt en endelig vurdering hvor OVK uttaler «..(har) besluttet at vi ikke ønsker å gå videre med prosess for å erverve Laboremus-bygget». Videre uttales det at «OVK vil være behjelpelige ved behov for uttalelse til Plan- og bygningsetaten i sammenheng med en eventuell omregulering.» På denne bakgrunn har det blitt aktuelt å fremme et forslag med boliger innenfor felt C. Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217080>

Sandakerveien 58 C, Bolig og næring, politisk behandling

Saksnummer: 201414656 - Reguleringssak. Mottatt sak: 29.10.2014

Planområdet er regulert til bevaring og omfatter garasjene til mannskapsboligene på Sagene brannstasjon. Forslagstiller ønsker å bygge et nytt boligkompleks i varierende høyder som gir rom for ca. 30 nye leiligheter. Det nye bygget legges inntil dagens by gård. Konsekvensutredningen dreier seg kun om konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414656>

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Bestilling av oppstartsmøte - Detaljregulering

Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak. Mottatt sak: 10.02.2022

Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklistene i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikkknutepunkt.

Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg:

Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til

Grefsenveien 49

Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601>

Hans Nielsen Hauges gate - Bestilling av oppstartsmøte - Sykkeltilrettelegging

Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak. Mottatt sak: 17.10.2022

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelstige, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre siktforhold i krysset Hans Nielsens Hauges gate X Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214970>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 180 000,- (Prisantydning)

kr 1 308 651,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 488 651,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 489 851,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 498 101,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: Kr. 30 000,-

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar: Kr. 2 950,- per visning.

OPPDRAKSNUMMER

125-24-0091

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

HVITVASKING

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

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

SAKSBEHANDLERE

Morten Melsom
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

Mikkel Johnsen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 14 27 45
[/ E-post: mj@eie.no

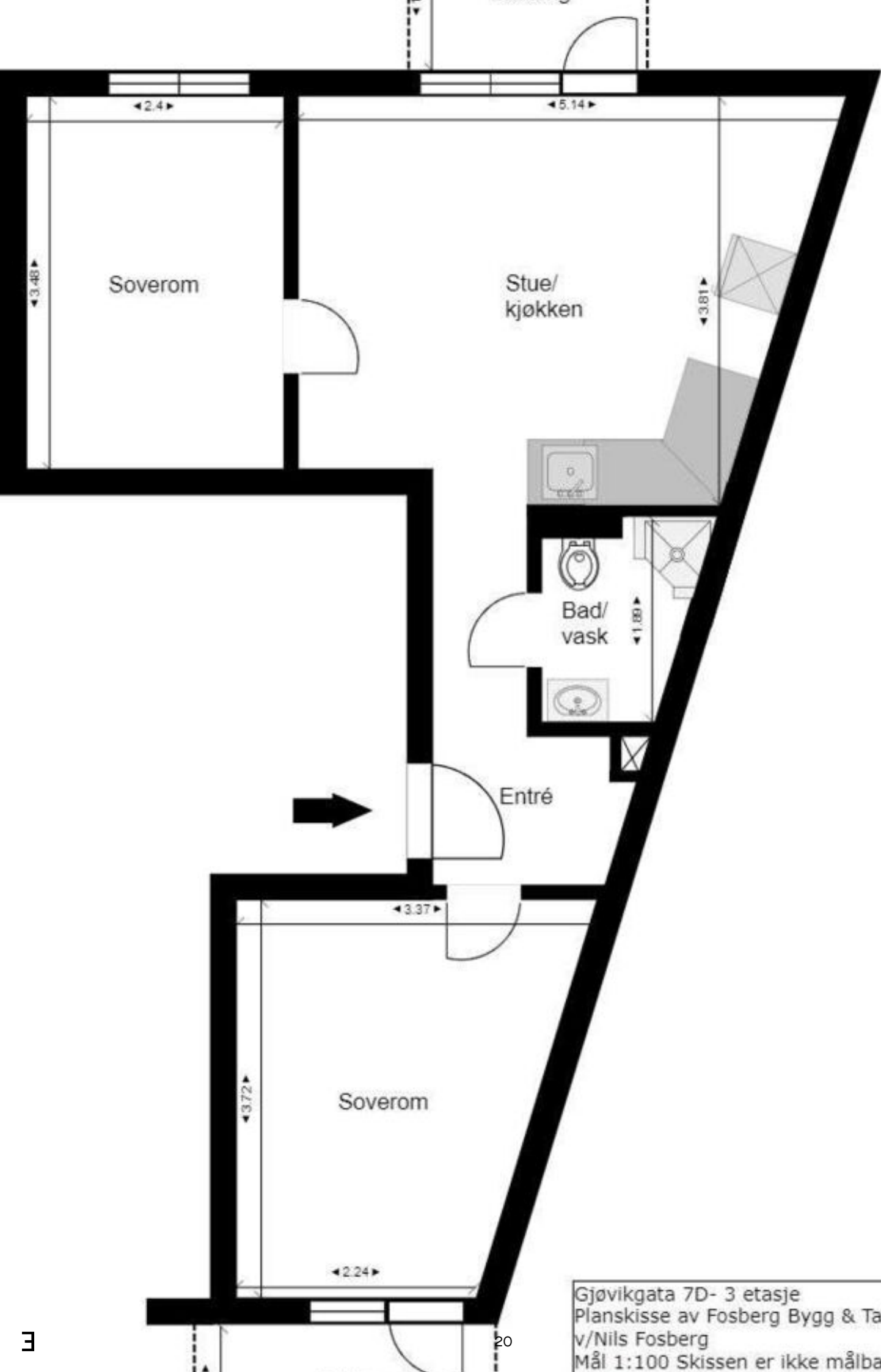
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





Gjøvikgata 7D- 3 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no















Sets
22

Rises
5

21

6

20

7

19

8

18

9

17

10

16

11

15

12

14

12:59



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



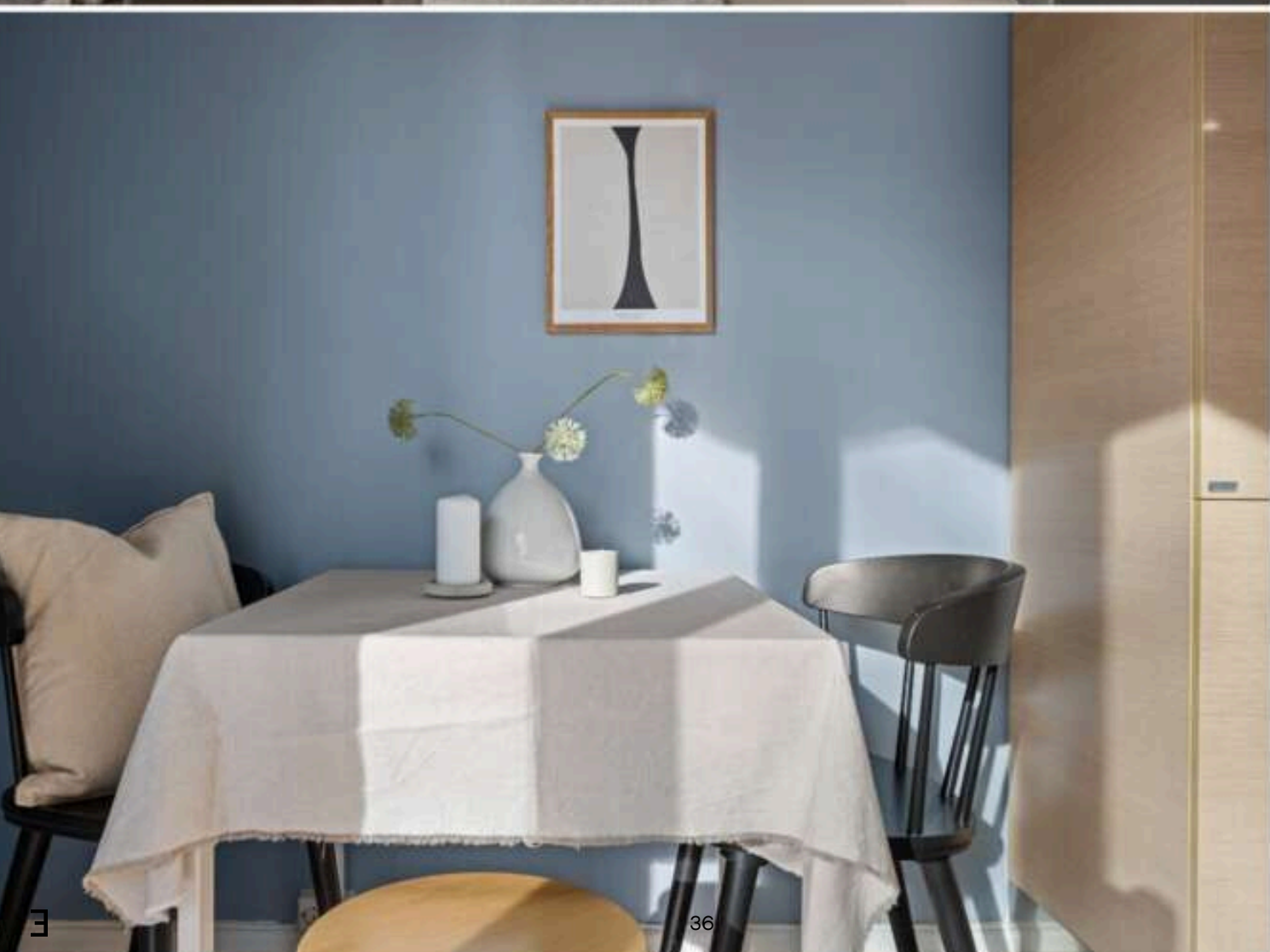




















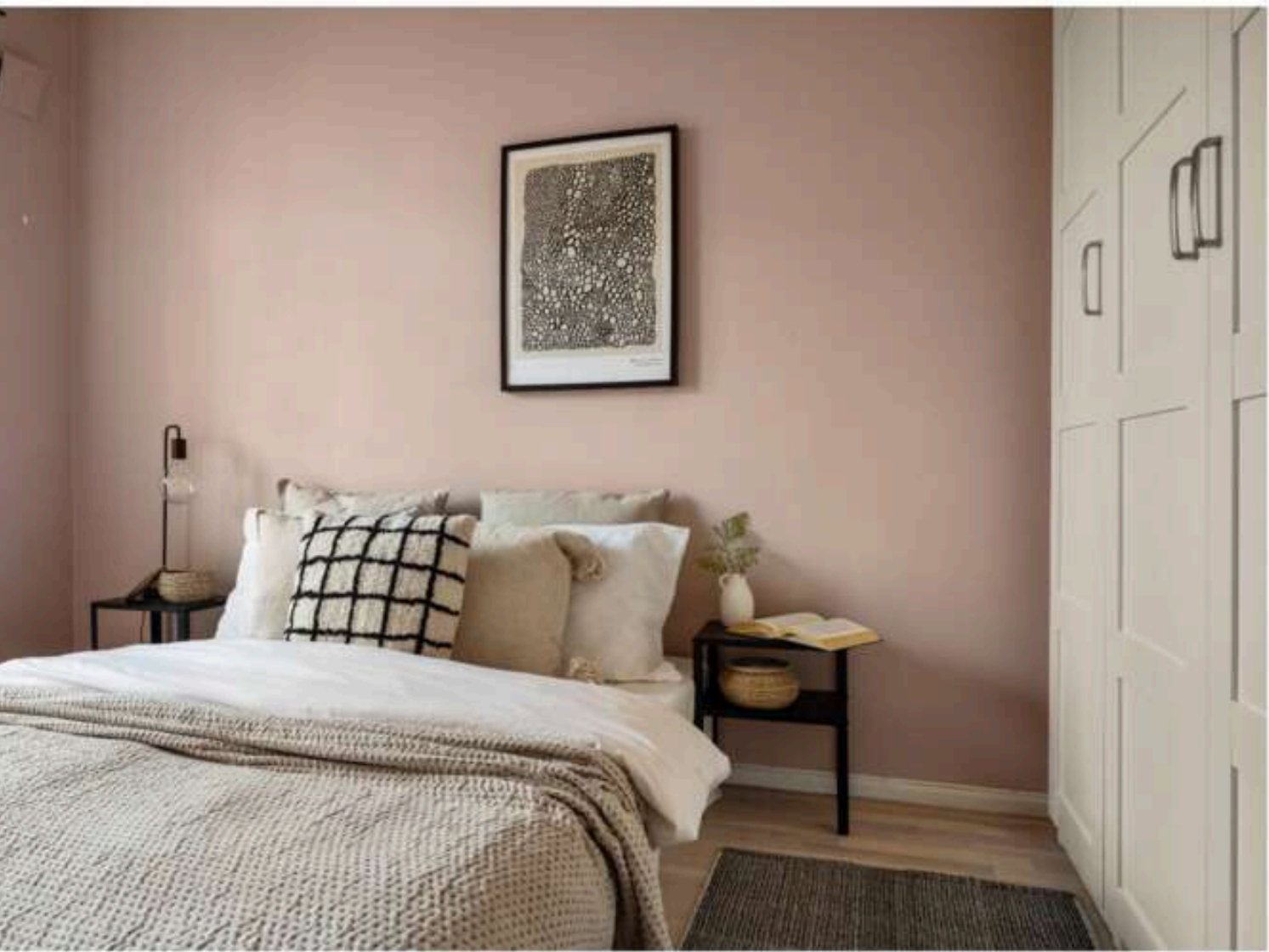
















































































Match & Mer
Frokost: fra 14.00
(meny)
Reisolarst
9.95 & juice
for med: kr 85.-
for med: kr 25.-

Match & Mer
Frokost: fra 14.00
(meny)
Reisolarst
9.95 & juice
for med: kr 85.-
for med: kr 25.-

MAT & MER
FERSKVAR
• Øst
• Pølser & skinken
• Ollvending
FRØ Balsamico
• Hjennelaget
Hjennelaget
• Pesto & saltet tomater
• Sjokolade & lakris
ut i sol
• Eplekake fra Høndanger
& Søbagaard









Nydalen T-bane

Turvei langs Akerselva

0,5 km





4,5 km



orstuen

okka

angs Akerselva

1,4 km













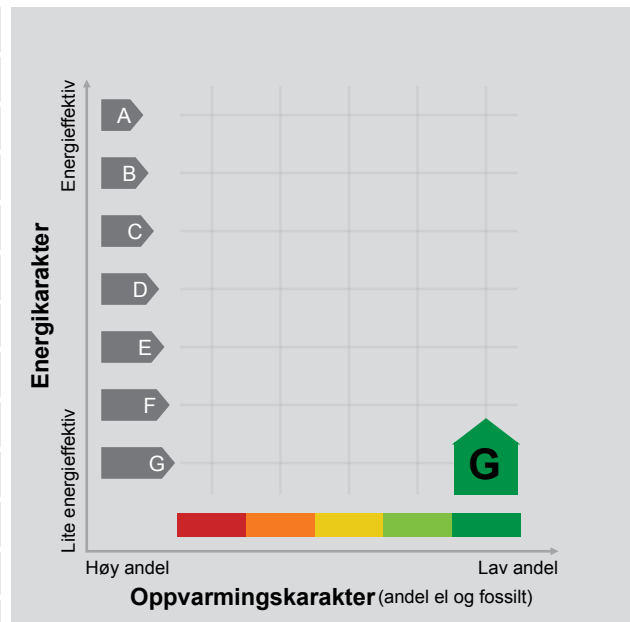


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Gjøvikgata 7D
Postnummer	0470
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546858
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	501c26f9-951f-4ede-b90b-5e04735651ad
Dato	26.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjøvikgata 7D
Postnummer: 0470
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 26.03.2024 19:25:21
Energimerkenummer: 501c26f9-951f-4ede-b90b-5e04735651ad

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 222
Bruksnummer: 71
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80546858

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

📍 Gjøvikgata 7 D, 0470 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 71

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 04.04.2024

Rapportdato: 05.04.2024

Oppdragsnr.: 13743-1574

Referansenummer: SO2724

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbertakstogbygg.no

906 58 222



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet som er en del av Gjøvikgata 7 borettslag på Bjølsen. Borettslaget består av 40 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 3-roms leilighet i 3 etasje med adkomst via felles trappeoppgang.

Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning og 2 soverom.

Det er 2 balkonger med utgang fra henholdsvis stue og ett soverom.

Leiligheten ble renoveret i 2006 og holder generelt god bruksstandard.

Det er skiftet vinduer og balkongdør i 2019.

Innvendige overflater er velholdte.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med badet.

Det er ikke avdekket unormale verdier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tradisjonell bygård over 5 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1937 i kvartalsbebyggelse.

Grunnmur i betong..

Yttervegger i murverk/tegl.

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein..

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør.

2 malte balkongdør i tre med glassfelt.

Det er 2 overbygde ettermonterte balkonger med utgang fra henholdsvis stue og ett soverom.

Balkong ved soverom er 3,3m² og har terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning. Det er levegg mot nabo.

Balkong ved stue er 3m². Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett.

Veggene har malte plater og malt mur. Fliser over kjøkkenbenk.

Himling i malt mur.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dør mellom stue/soverom subber litt på terskel men er velfungerende.

Porttelefon/internett/tv.

Garderobeskap på ett soverom.

Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/fryseskap og microbølgeovn.

Opplegg for komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern med synlig rørføring på bad med krom-rør.

Det er pex-rør på kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift med

friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

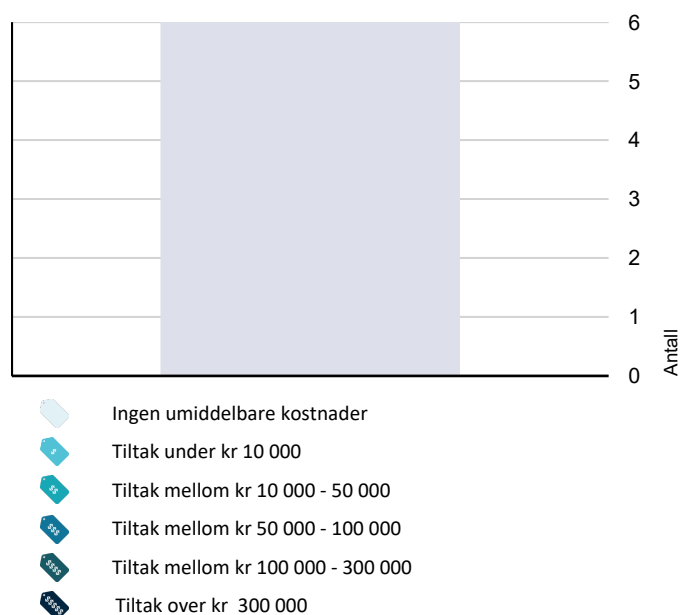
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1937	Bygget ble renoveret i 2006

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Tradisjonell bygård over 5 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1937 i kvartalsbebyggelse.

Grunnmur i betong..

Yttervegger i murverk/tegl.

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein..

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

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

! TG I Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG I Dører

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør.
2 malte balkongdør i tre med glassfelt.

! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 overbygde ettermonterte balkonger med utgang fra henholdsvis stue og ett soverom.
Balkong ved soverom er 3,3m2 og har terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning. Det er levegg mot nabo.

Balkong ved stue er 3m2.
Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.

INNVENDIG

! TG I Overflater

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett.

Veggene har malte plater og malt mur. Fliser over kjøkkenbenk.

Himling i malt mur.

Det er normal bruksslitasje på overflater samt noen eldre fuktmerker i parketten.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 16 mm i entré.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket anses som normalt i eldre bygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG I Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dør mellom stue/soverom subber litt på terskel men er velfungerende.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

! TG I Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.

Garderobeskap på ett soverom.

Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG I Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt sprekkdannelse i silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjonen. Under toalettet er fugen noe misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen bør skiftes ut.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sistenen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er krav til forsert avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med murvegger.

Tilstandsgrad er basert på alder og utførte fuktsøk med Protometer MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/frysenskap og microbølgeovn.

Opplegg for komfyr.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern med synlig rørføring på bad med krom-rør.

Det er pex-rør på kjøkken.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift med friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkkenet er på et tidspunkt flyttet fra opprinnelig rom. Med nåværende plassering er det ikke avtrekkskanal fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Rørapplegget og radiator på soverom fra byggår.

Radiator i stua er av nyere årgang,

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet ble ikke lokalisert på befaringen og det elektrisk anlegget er ikke undersøkt.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er produsert i 2006 men det er utført service i 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3 Etasje	44			44	6		44
Loft		3		3			3
Kjeller		4		4			4
SUM	44	7			6		51
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med andelen følger kjellerbod på ca 4m² og loftsbod på ca 3,2m².
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	44	7

Kommentar

Andelsleilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	71		0	1653.7 m ²	Statens Kartverk	Festet
Adresse							
Gjøvikgata 7 D							
Hjemmelshaver							
Igloo Eiendom Ans,		1/1 Hjemmelshaver					
Gjøvikgata 7 Borettslag		1/1 Fester					

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Gjøvikgata 7 borettslag	987660147		USBL	Øystein Henriksen og Line Saxegaard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	6 106	31.12.2023	1 308 651	19.02.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Bjølsen.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Festet fellestomt på 1 654 m²

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2006	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	89188311			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	05.04.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i borettslaget	Gjennomgått	19	Nei
Forretningsfører	19.02.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	05.04.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SO2724>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240091
Adresse	Gjøvikgata 7D		
Postnr.	0470	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Ukjent	Polise/avtalensr	Ukjent
Selger 1 Fornavn	Øystein Jarl	Etternavn	Henriksen
Selger 2 Fornavn	Line Christin	Etternavn	Saxegaard

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Noe drypp/lekkasje fra blandebatteri på kjøkken når kranen beveges i en viss posisjon. Trolig pga. pakning.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Info fra borettslaget om svertesopp i vinduskarm i enkelte leiligheter etter at alle vinduer nylig ble skiftet ut med nye. Ingen tegn til dette i vår leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten har vært utleid siden den ble kjøpt. Selger har ikke bodd i leiligheten og har ikke kjennskap til praktiske forhold / funksjoner og tilstand som ikke er synlig.

Mange oppgraderinger av bygget og leiligheten de senere år (nye balkonger m/ dører, vinduer, teknisk, trappeoppgang, innerdører, overflater vegg, gulv mv.)

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

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 19.02.24 Side 1 av 3

Gjøvikgata 7 borettslag	Vår ref.:	783/24	Fødselsdato eier:	27.03.1968
GJØVIKGATA 7 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	22.01.1965
0470 OSLO	Eiere:	Øystein Henriksen, Line Saxegaard		
Organisasjonsnr:	987 660 147	Andelsnr:	24	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 811

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 2	620
	Renter felleslån 2	582
	Renter IN-lån	5 226
	Avdrag IN-lån	2 150
	Felleskostnader energi	711
	Felleskostnader	2 945
	Renter IN-lån 2	167
	Avdrag felleslån 2	281
Tilleggsytelser:	Internett	129

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 308 651	Gjeld siste årsoppg.: 1 395 513
Klient ajourf. lån:	59 010 695,29	Klient gj. s. årsoppg.: 35 726 559

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362880673, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 19.02.2024: 25 239 115

Andel av saldo: 1 143 483

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2046)

Lånenummer: 16362880681, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 19.02.2024: 905 640

Andel av saldo: 37 735

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2028)

Lånenummer: 12138453500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 19.02.2024: 5 304 925

Andel av saldo: 127 434

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom Normann Nilsen

Adresse: Gjøvikgata 7 D

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 19.02.24 Side 2 av 3

Gjøvikgata 7 borettslag	Vår ref.: 783/24	Fødselsdato eier: 27.03.1968
GJØVIKGATA 7 D	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 22.01.1965
0470 OSLO	Eiere: Øystein Henriksen, Line Saxegaard	
Organisasjonsnr: 987 660 147		

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0470 OSLO
Telefon: Mob.: 90690242
E-post: gjovikgata7@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	6 106	Gjeld:	1 395 513	Andre inntekter:	684
		Utgifter:	60 328		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	475 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	24

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1937
Gårds/bruksnr: 222/71
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 1653.7
Årlig festeavgift: 427 688,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89188311
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.02.24 Side 3 av 3

Gjøvikgata 7 borettslag

Vår ref.: 783/24

Fødselsdato eier: 27.03.1968

GJØVIKGATA 7 D

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 22.01.1965

0470 OSLO

Eiere: Øystein Henriksen, Line Saxegaard

Organisasjonsnr: 987 660 147

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er vedtatt en økning av brenselkostnadene til andelseierne med 20,7 % fra 01.01.2019

FESTEKONTRAKT

mellom

Ekagra Holding ANS org.nr 985 823 464

og

Gjøvikgata 7 Borettslag

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN	3
2.	FESTETIDEN	3
3.	FESTEAVGIFTEN	3
4.	FESTERENS PLIKTER	4
5.	TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT	5
6.	FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN	5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag den 20. desember 2005 inngått slik Avtale mellom:

Ekagra Holding ANS, org.nr. 985 823 464 (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Gjøvikgata 7 Borettslag, org nr 987 660 147 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

- 1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 222, bnr. 71, i Oslo kommune, jfr spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").
- 1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 8.460.000,- åttemillionerfirehundreogsekstitusen kroner, jfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.
- 1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et sameie med bolig- og næringsseksjoner organisert i henhold til Lov om Eierseksjonssameier. Sameiet kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.
- 1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med bolig- og næringsseksjoner.

2. FESTETIDEN

- 2.1 Tomtefesteloven § 7 kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.
- 2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.
- 2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens § 37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom § 37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

- 3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 282.000,- per år.
- 3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2005, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.
- 3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

- 3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.
- 3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Bortfester.
- 3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.
- 3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinnføres uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

- 4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

- 4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

- 4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

- 4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

- 4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

- 4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

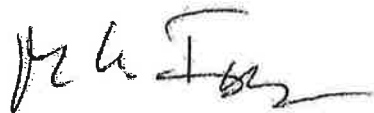
Tomtefesteloven av 20 des 1996 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 20.12.2005


Bortfesteren


Festeren
HANS ERDE HANKE
TERJE BAKKETUN
Jønt. Knistensen

Nærmeste kontakt henvendes med
dette til Igloo Erendom ANS, org. 968 166 552


PER KARSTEN LARSEN

BO CHRISTER WIK

HUSORDENSREGLER FOR GJØVIKGATA 7 BORETTSLAG

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§ 1 Innledning

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap. Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre. Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning, bidra i den grad de kan.

§ 2 Ytre orden

Grøntarealene er til for felles trivsel og bruk, men det må vernes om plener og beplantning. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning for å holde veier og grøntareal i orden.

§ 3 Fellesrom

Lagring og plassering av utstyr er ikke tillatt på fellesareal verken på loftet, i oppgangene, under trappa eller i gangene i kjelleren. I fellesarealet i kjeller er det tillatt å oppbevare gjenstander og fritidsutstyr som regelmessig er i bruk av beboer, slik som barnevogner, sykler, akebrett og lignende. Annet utstyr som møbler, innbo, treningsapparat og løsøre skal ikke oppbevares i fellesarealet. Vaktmester har myndighet til å fjerne gjenstander som oppbevares i strid med denne paragrafen.

Det kan gjøres unntak ved behov for midlertidig hensetting i forbindelse med flytting, men da skal det foreligge en synlig skriftlig tillatelse fra vaktmester. Dette må ikke gå utover normal bruk av fellesarealet for de andre beboerne.

På dugnadsdagen gjelder egne regler som annonseres god tid på forhånd. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å orientere seg om dette. Styret tar intet ansvar for uregelmessig plasserte gjenstander som blir kastet denne dagen. Se ellers egne retningslinjer for fellesrom på hjemmesiden vår.

Det er forbudt å ta inn i kjeller eller loft ting som kan tenkes å være befengt med skadedyr, sopp og råte. Dører til kjeller, loft og inngangsdører skal alltid være låst. Det må omgående meldes fra til vaktmester dersom det oppdages knuste vindusruter i kjelleren. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbud mot røyking og bruk av åpen flamme i oppgangene, loft, vaskeri og andre fellesrom. Den enkelte andelseier er ansvarlig for rengjøring av fellesareal når dette er tilgriset av en av husstandens medlemmer..

§ 4 Vedlikehold

Leilighetene må behandles omsorgsfullt.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Andelseieren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av flyttingen.

§ 5 Ro og orden

Det er ikke tillatt å bruke musikkinstrumenter, elektrisk drill eller banke i vegger eller drive annen aktivitet som kan volde sjanse eller ulempe for beboere mellom kl. 2200 og 0800 på hverdager, fra kl. 1800 på lørdag til kl. 0800 på mandag. Det skal ikke utføres støyende arbeid på offentlige høytidsdager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra andelseierne i tilstøtende leiligheter.

I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra balkonger, gjennom åpne dører og vinduer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Planlegger man festligheter eller aktiviteter som kan medføre støy utover de angitte tidspunktene skal naboene varsles på forhånd

§ 6 Dyrehold

Dyreier plikter å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjanse inne eller ute,

- overholde lagets husordensregler,
- luften i bånd på borettslagets område, og
- stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

§ 7 Sjøppel

Plast, organisk og restavfall kastes i søppelrommet i bakgården. Egne poser skal benyttes. Det skal aldri hensettes søppelposer i oppganger (f.eks. på utsiden av døren til den enkelte beboer) eller på andre fellesområder. Papp og papir, glass og metall kastes i egne containere. Større restavfall, trevirke, møbler og lignende kastes i egen container. Elektrisk avfall eller miljøfarlig avfall skal alltid leveres til en av kommunens miljøstasjoner eller returpunkt. Søppelkasser og containere er kun til privat bruk for beboere. De må ikke fylles så fulle at lokk ikke går igjen. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor kasser eller containere.

§ 8 Bad og kraner

Uvedkommende gjenstander må ikke tømmes i toalettet. Det må bare benyttes toalettpapir. Utette kraner må beboer straks sørge for blir reparert.

Vaktmesteren må varsles om mangler en selv ikke kan utbedre, Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annen vasking i leiligheten.

§ 9 Meldinger, rundskriv m.v.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til beboerne ved rundskriv, oppslag og hjemmesiden skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

§ 10 Vaskekjeller

Når vaskekjelleren benyttes er det svært viktig at man holder seg innenfor sin egen vasketid så lenge det er andre som har skrevet seg opp etterpå! Det er også viktig at man husker på å fjerne klær som henger til tørk i tørkerommet slik at det frigjøres plass til de som vasker senere på dagen! Vaskekjelleren skal forlates i den stand man selv ønsker å finne den.

§ 11 Borettslagets representanter

VAKTMESTEREN Vaktmesteren er borettslagets ansatte tjenestemann. Han har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Vaktmesteren bør ikke forstyrres utenfor arbeidstid om det ikke er særskilte forhold som skulle tilsi noe annet. Bruk gjerne skriftlig beskjed som legges i postkassen eller e-post.

STYRET Alle saker som ønskes tatt opp bør helst sendes på epost til styret. Adressen er: **gjovikgata7@gmail.com**

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gjøvikgata 7 borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.04.2023 kl. 18:00 - Sagene samfunnshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Forslag til styrehonoraret legges frem og vedtas på generalforsamlingen.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kjetil Evensen
Styremedlem, Markus Brachner
Varamedlem, Eero Matti Bekkedal
Varamedlem, Alexander Stalheim Hellstenius

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 234 205	1 267 394
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 052 287	2 664 734
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 148 586	-2 660 184
Endringer i andre langsiktige poster	-899 089	-37 739
B. Årets endring disponible midler	4 612	-33 189
C. Disponible midler	1 238 817	1 234 205
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	16 448	1
Andre kortsiktige fordringer	365	165
Forskuddsbetalte forsikr.premie	131 619	118 183
Andre forskuddsбет. kostnader	121 686	113 091
Bank IN betalinger	0	197
Andre bankinnskudd	695	695
Driftskonto	1 290 803	1 266 432
Bankinnskudd skattetrekk	4 099	0
Leverandører	-227 631	-141 586
Skattetrekk ansatte	-4 099	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 880	0
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	1 051	1 051
Påløpne renter langsiktig gjeld	-6 519	-3 125
Andre påløpte kostnader	0	-13 439
IN konto betalinger	0	-197
Påløpte energikostnader	-87 820	-107 262
Disponible midler	1 238 817	1 234 205

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Gjøvikgata 7 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 862 813	3 766 539	3 719 500	4 401 700
Sum leieinntekt		3 862 813	3 766 539	3 719 500	4 401 700
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	689	0	0
Sum annen inntekt		0	689	0	0
Sum inntekt		3 862 813	3 767 228	3 719 500	4 401 700
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 066	10 152	10 500	18 000
Styrehonorar	3	128 128	72 000	74 000	128 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	531 107	511 531	372 000	445 000
Kostnad eiendom/lokale	6	107 589	105 760	109 000	102 800
Kommunale avgifter/renovasjon	7	255 374	245 236	253 000	305 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 932	797	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	9	163 057	67 100	353 000	1 375 000
Revisjonshonorar		5 490	5 320	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		112 865	108 838	112 000	116 000
Andre honorar	10	19 034	13 439	13 000	13 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		55 162	52 161	55 000	62 000
Forsikring		140 500	132 357	114 000	146 000
Andre kostnader	11	404 218	384 202	393 000	405 000
Sum kostnad		1 942 523	1 708 892	1 866 500	3 123 800
Driftsresultat før IN		1 920 290	2 058 336	1 853 000	1 277 900
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		899 089	1 179 832	0	0
Driftsresultat etter IN		2 819 379	3 238 168	1 853 000	1 277 900
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 046	11 914	0	0
Rentekostnad		796 138	585 348	529 500	1 101 000
Netto finansposter		767 092	573 434	529 500	1 101 000
Årsresultat		2 052 287	2 664 734	1 323 500	176 900
Overført til/fra annen egenkapital		2 052 287	2 664 734	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 052 287	2 664 734	0	0

Balanse 2022 Gjøvikgata 7 borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	88 473 755	88 473 755
Påkostninger	4	9 723 134	9 723 134
Sum anleggsmidler		98 196 889	98 196 889
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 448	1
Andre kortsiktige fordringer	12	365	165
Forskuddsbetalte kostnader		253 305	231 274
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 295 597	1 267 324
Sum omløpsmidler		1 565 715	1 498 763
SUM EIENDELER		99 762 604	99 695 652

Balanse 2022 Gjøvikgata 7 borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 792 602	13 740 315
Sum opptjent egenkapital		15 792 602	13 740 315
Sum egenkapital	13	15 992 602	13 940 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	32 243 256	33 391 843
Borettsinnskudd		23 316 255	23 316 255
IN nedbetalt fellesgjeld	14	27 883 592	28 782 681
Sum langsiktig gjeld		83 443 103	85 490 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 631	141 586
Skyldig off. myndigheter		4 928	-1 051
Påløpne renter		6 519	3 125
Annen kortsiktig gjeld	15	87 821	120 898
Sum kortsiktig gjeld		326 899	264 558
Sum gjeld		83 770 002	85 755 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 762 604	99 695 652
Pantstillelser	16	83 443 103	85 490 778

Sted: _____

Dato: _____

Cathrine Karlsen
Styreleder

Markus Brachner
Styremedlem

Kjetil Evensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 500 060	1 500 060
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	312 331	293 850
3614 Brenselsinntekter	349 968	349 968
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	48 000	48 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	669 176	484 573
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	983 277	1 090 088
Sum	3 862 813	3 766 539

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3999 Andre inntekter	0	689
Sum	0	689

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	18 066	10 152
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	128 128	72 000
Sum	146 194	82 152

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt	Balkonger 2014	Balkonger 2019
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 473 755	3 765 000	5 958 134
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 473 755	3 765 000	5 958 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 473 755	3 765 000	5 958 134
Anskaffelsesår :	1937	2014	2019
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 89188311.

Borettslaget består av 40 andeler.

Borettslaget er oppført på g.nr 222, b.nr 71 i Oslo kommune. Tomten er festet med 1 653,7 kvm. Tomtens verdi utgjør kr 15 925 276.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	25 623	20 189
6260 Fjernvarme	505 484	491 342
Sum	531 107	511 531

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	14 380	14 031
6361 Fast renhold	33 789	32 157
6364 Matteleie	7 388	6 512
6391 Snømåking/strøing/feiing	27 522	23 077
6392 Containerleie/tømming	13 667	14 342
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 844	15 641
Sum	107 589	105 760

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	255 374	245 236
Sum	255 374	245 236

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 932	797
Sum	1 932	797

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	0	27 871
6608 Vedlikehold varmeanlegg	39 423	0
6610 Andre vaktmestertjenester	879	6 432
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	75 994	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	32 438	22 798
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	4 324	0
Sum	163 057	67 100

Konto 6613 gjelder planting av klatreroser, fjerning av trerøtter, samt felling av trær.

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 034	13 439
Sum	19 034	13 439

Konto 6714 er tilleggstjenester forretningsfører gjelder honorar for to lån med individuell nedbetaling (IN-lån), utsendelser av varsel om Generalforsamling, samt utarbeidelse av innkalling, møte og protokoll i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	638	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	401 508	382 132
7770 Betalingskostnader	1 045	1 117
7773 Omkostninger innkreving	1 376	441
7790 Andre kostnader	0	585
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	-349	-73
Sum	404 218	384 202

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	365	165
Sum	365	165

Tilgode renter fra Klare Finans AS.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	200 000	0	200 000
Sum innskutt egenkapital	200 000	0	200 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	13 740 315	2 052 287	15 792 602
Sum opptjent egenkapital	13 740 315	2 052 287	15 792 602
Sum egenkapital	13 940 315	2 052 287	15 992 602

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138453500	16362880681	16362880673
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2010
Rentesats:	3.69 %	3.69 %	3.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.06.2028	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 950 000	3 667 000	64 927 500
Lånesaldo 01.01:	5 480 216	1 263 007	26 648 619
Avdrag i perioden:	179 766	180 602	788 219
Lånesaldo 31.12:	5 300 451	1 082 405	25 860 400
Saldo 5 år frem i tid:	4 432 930	108 326	22 158 081
Andelssaldo 01.01:	0	421 002	28 361 678
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	60 201	838 888
Andelssaldo 31.12:	0	360 802	27 522 790
Sum pantegjeld for lån:	5 300 451	1 443 207	53 383 190

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138453500	8	137 738	1 101 904
	1	133 462	133 462
	1	133 451	133 451
	11	131 925	1 451 175
	1	131 915	131 915
	13	131 613	1 710 969
	3	127 639	382 917
	2	127 327	254 654
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362880673	2	1 541 619	3 083 238
	1	1 445 369	1 445 369
	1	1 293 523	1 293 523
	2	1 227 129	2 454 258
	1	1 220 962	1 220 962
	7	1 202 463	8 417 241
	6	1 171 631	7 029 786
	1	749 669	749 669
	1	166 356	166 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362880681	24	45 100	1 082 400

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	87 820	107 262
2980 Andre påløpte kostnader	0	13 439
2997 IN konto betalinger	0	197
Sum	87 821	120 898

Konto 2937 gjelder fjernvarme kostnader for desember som blir fakturert i jan 2023.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	60 126 848
Innskuddskapital	23 316 255
Boligselskapets pantesikrede gjeld	83 443 103
Bokført verdi av pantsatt eiendom	98 196 889

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 23 867 500. Bokførte balanseverdi er kr 551 245 mindre enn tinglyst verdi. Eventuelle korrigeringer gjøres i 2023.

Resultat og balanse med noter for Gjøvikgata 7 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjøvikgata 7 borettslag

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Markus Brachner (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Kjetil Evensen (sign.)	06.03.2023



Til generalforsamlingen i Gjøvikgata 7 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjøvikgata 7 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 9. mars 2023
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Gjøvikgata 7 borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kjetil Evensen
Styremedlem, Markus Brachner
Varamedlem, Eero Matti Bekkedal
Varamedlem, Alexander Stalheim Hellstenius

Styret i Gjøvikgata 7 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Gjøvikgata 7 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gjøvikgata 7 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987660147
Gjøvikgata 7 borettslag består av 40 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Gjøvikgata 7 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89188311. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Gjøvikgata 7 borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden og hatt fortløpende korrespondanse per epost eller telefon ved behov.

Etter å ha overtatt som nytt styre i mai/juni (etter ekstraordinær GF), så har det vært jobbet mest med å lande entreprenør/leverandør til utskifting av resterende vinduer i borettslaget og oppfølging av leveransen i bakgården.

Styret sjekket både referanser og nøkkeltall/likviditet i selskapene, og valget ble til slutt VD Montasje AS.

Borettslaget sparer mye på å ikke innhente prosjektledelse på vinduene, og det var derfor viktig for styret at vi var trygge på både at det var riktig selskap, avtale og en god leveranse, og ikke at vi nødvendigvis kun gikk for det billigste alternativet. Prosjektet gjennomføres før ordinær generalforsamling i april.

Grønt Grep gjennomførte en del arbeider som var avtalt med tidligere styre på våren 2022, og det ble satt opp gjerde, klatreroser, beskåret busker og plantet tujaer på høsten.

Vi fikk tilskudd fra Usbl sitt bomiljøfond på kr 15 000,- til planter og busker i bakgården. Tilskuddet er satt av i et eget budsjett slik at plantegruppen som ble etablert på høstdugnaden kan gjøre flere tiltak i sandkassen og bakgården på dugnad og utover våren.

Økonomi og driften fremover

Det vises til regnskapet for 2022 og budsjettet for inneværende år.

Styret har innhentet tilbud og pris på en del avtaler for å se om man kan gjøre besparelser på driften i 2023. Det vil være utfordringer med likviditet til andre prosjekter enn ordinær drift etter utskiftingen av vinduene, og borettslaget må spare opp videre til vedlikehold i årene fremover. Hvis det skulle komme større uforutsette kostnader/vedlikehold, så må det vurderes om noe av kostnaden for vindusutskiftingen må finansieres med låneopptak. Det gjøres en vurdering av dette sammen med evt. en økning av felleskostnadene før 1.7. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter fra styrets side.

Det er også inngått avtale om 1 års avdragsfrihet på det ene lånet til borettslaget for å kunne bruke pengene på utskiftingen av vinduer.

Det ble en betydelig økning av felleskostnadene per 1.1.2023 for å kunne dekke prisøkninger på fjernvarme, strøm, kommunale avgifter og generelt avtaler og tjenester på 7 %.

Det har ikke vært sendt ut avregning på for lite innbetalt fjernvarme for 2022, og det medfører at oppspart beløp som normalt er ca. 300 000,- til vedlikehold for 2022 er redusert. Styret tok en beslutning på dette fordi rente, matpriser og andre kostnader privat i tillegg til felleskostnadene har økt mye fra starten av 2023.

Andre diverse saker styret har jobbet med

- Følge opp vaktmester med ulike driftssaker fortløpende
- Dugnader
- Lekkasje på rør fjernvarme
- Tilbud fra lokalt elektrikerfirma Sagene Elektro for borettslaget og eiere i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gjøvikgata 7 borettslag onsdag 19.04.2023 kl. 18:00 - Sagene samfunnshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Cathrine Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Cathrine Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Elin Söderholm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 35.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Tom N. Nilsen for 1 år.

(Styrets leder vil honoreres med kr 60.000,- for styreperioden med månedlige utbetalinger)

5.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Evensen for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Helle Cathrine Homb for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Eero M. Bekkedal og Julie T. Hegland

Protokollen er godkjent.

Cathrine Karlsen/s/

Møteleder

Elin Söderholm/s/

Protokollvitne

**VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET GJØVIKGATA 7**
Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Gjøvikgata 7. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 46 andeler, pålydende NOK 5 000 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen seneste tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra borettslagslova § 4-11, slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overtakelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Styret anmodes om å fullføre en liberal praksis ved vurderingen av søknader om overlating av bruk til andre.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikehold slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledningen, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et åkontobeløp fastsatt av styret. Endring av åkontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-tv fordeles pr enhet med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. ³

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgittes temmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv om nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekke, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 *Revisjon*

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 *Endring av vedtekter*

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

¹ Er det reist spørsmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100.

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3265413/gmekolzgm>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no