NORDVIK

Gjøvikgata 4A

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gjøvikgata 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.07.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og lys 2-roms i 5 etg. Flott balkong m/ idyllisk, grønt utsyn. Kjøkken fra 2020. Heis. Ingen forkjøp.

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 862 379,-**
Fellesgjeld	**111 289,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 623,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL GJØVIKGATA 4A

En nydelig og lys 2-roms leilighet som ligger høyt og fritt i 5. etasje, med heis og balkong med idyllisk, grønt utsyn. Leiligheten holder en velholdt standard med gode lysforhold og en gjennomgående, romslig planløsning.

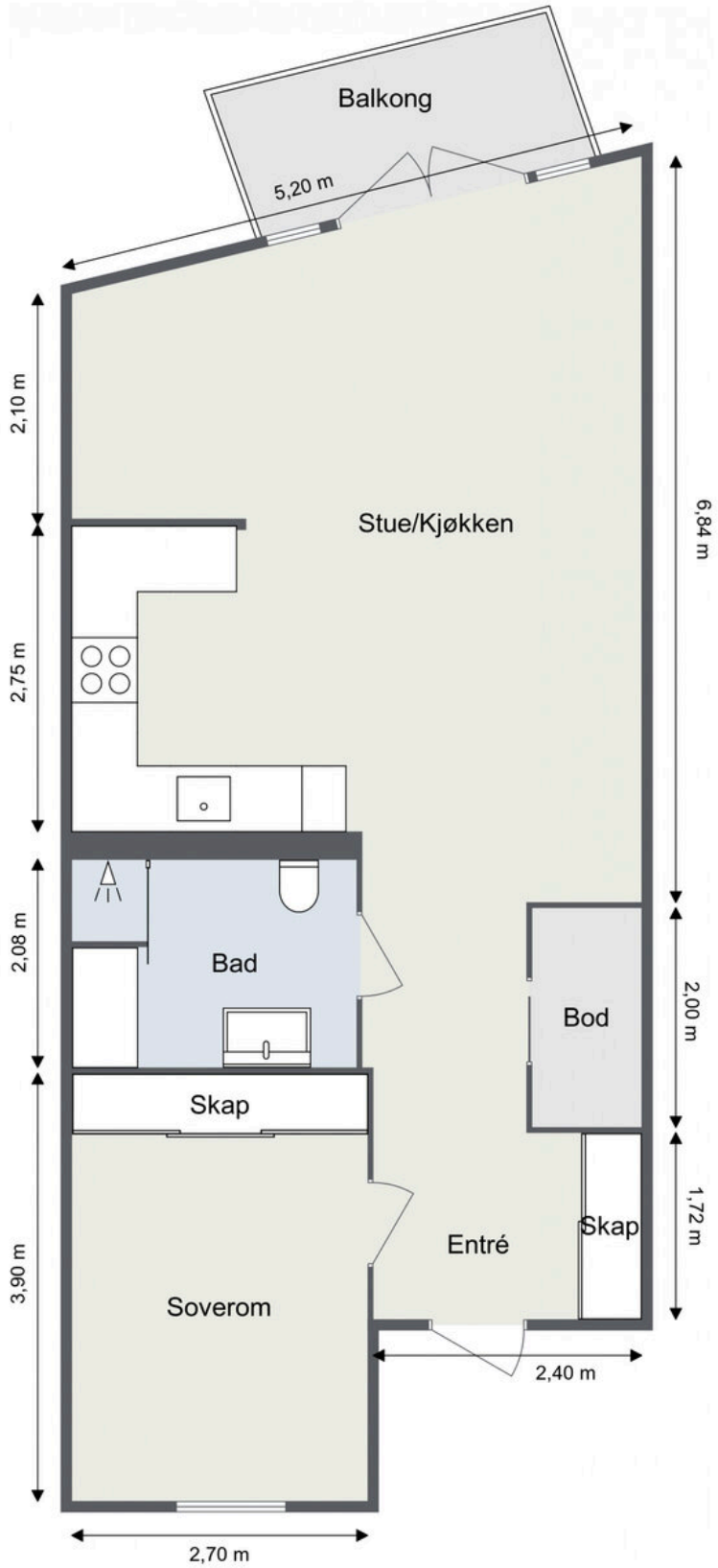
Dette er den perfekte leiligheten for deg som ønsker nærhet til alle fasiliteter og servicetilbud, med kort vei til idylliske grøntområder og gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet.

FASILITETER
Sosial planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning
Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
Romslig soverom med gode garderobemuligheter
Moderne Kvik-kjøkken fra 2020
Herlig sørøstvendt balkong på ca. 4,5m²
Innvendig bod og kjellerbod
Ingen forkjøpsrett / dok.avgift
Sentral og attraktiv beliggenhet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Tyder






































VERDENSATLAS






P
EV 18873
ED 1146

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0233/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gjøvikgata 4A, 0470 OSLO
Gnr 222, bnr 211, snr 2 i Oslo kommune
Andelsnr 126 i Gjøvikgata 4 Borettslag, org.nr. 976937392

Selgere
Frida Bjercke Bye
David Aarlien

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
111 289,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 861 289,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 862 379,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 871 879,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og soverom
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m².

Standard
ENTRÉ
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Entréen byr på god plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko i skyvedørsgarderoben. I tillegg er det tilgang til en praktisk innvendig bod, som i dag er innredet som kontor, men som også fint kan innredes med skap- og oppbevaringsløsninger. Overflatene er malt i nydelige fargetoner, med pent parkettgulv som går igjen i hele boligen.

STUE
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater og god planløsning. Stuen kan fint innredes med sofagruppe, spisebord, TV-møbler og øvrig møblement. De nydelige fargetonene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på rommet.

Fra stuen er det utgang til en herlig sørøstvendt balkong på ca. 4,5 m², med plass til utemøbler og grill. De doble dørene ut til balkongen skaper en fleksibel overgang mellom inne- og uterom og gir en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen ligger høyt og luftig, med hyggelig utsikt mot nærområdet.

KJØKKEN
Lekkert kjøkken som ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og det er god skap- og benkeplass.

Kvik-kjøkken fra 2020 med hvite, glatte fronter og benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

BAD
Romslig bad fra byggeår med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Det er lagt mikrosement på gulv og vegger, og spilekledning med LED-lys i himlingen. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, vegghengt skap for god oppbevaring, vegghengt toalett med innebygd sisterne, og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Det er mekanisk avtrekk med ventil på badet. Badet ble modernisert i 2021 med mikrosement, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Baderommet har fått TG3 grunnet alder.

SOVEROM
Romslig og koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Stort garderobeskap sikrer rikelig og smart lagringsplass. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som skaper en rolig og avslappende atmosfære.

Innvendig overflater:
- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss
- Himling: Pusset og malte overflater. Takhøyde i stue på 2.37 m.

Parkering
Selskapet har noen garasjeplasser til utleie. Plass tildeles av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass.
Pris for parkering er 700,- pr. mnd., og det er pr. august 4 stk. på venteliste.

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 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2020: Diverse arbeid på el.anlegget: Komplettering av kjøkken, montering av lys, bytte stikk på kjøkken og kontor. Byttet porttelefon, utført av Skogheim El.installasjon AS
2024: Skifte 3 sikringer til kombivern, utført av Brudevold Elektro AS
2026: Utbedring av mikrosement i dusj, utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: April 2021 - mai 2021, Lagt mikrosement på gulv/vegger samt eikespiler i tak. Nye KVIK møbler/vask og tilpasset speil m/mikrosement. Utført av: Saaliti VVS, Oslo Betonginteriør og Sjur Møbler Dagens eier: Juni 2026 Lagt ny mikrosement i dusjsone, utbedret og ferdigstilt oktober 2026, av Byggmester og Takstmann Haagensen AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: 2023, Rette rapport etter tilsyn fra e-verket. Bytte stikk på bad, bytte defekt jordfeilvarsler til jordfeilbryter av Minel Kreativ Elektro Askim. 2024, Kompletering av kjøkken, montering av lys, bytte stikk på kjøkken og kontor. Byttet porttelefon av Skogheim El.Installasjon As. Dagen eier: 2024, ble det skiftet 3 sikringer til kombivern av Brudevold Elektro As.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 22.11.2022

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility som totalleverandør.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: April 2020, Demontering av vann/avløp til kjøkken + bereder av Ringeside Rørleggerbedrift AS.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, i 2026 ble mikrosementen i dusjen skiftet ut med en mer slitesterk mikrosement variant som følge av sprekkdannelser i den tidligere mikrosement overflaten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja, tett avløp i en annen bod, og ble bestilt tømming og spyling av dette. Noen boder ble berørt.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Badet ble kun overflateoppusset i 2021, men ble markedsført som nytt bad ved vårt kjøp. Det er derfor reklamasjonssak mot tidligere eier. Badet selges nå som TG3.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Beskrevet i takstrapport 2026.

Bygningssakkyndig
Tyder.no

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk fra 1996.

Utvendige:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong-, stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.
- Entrédør i brannklasse B-30.
- Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.

Innvendige:
- Etasjeskille i betong.
- Bygningen er utstyrt med heis.
- Felles trapper i betong.
- Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i bod.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Dokumentasjon våtrom:
Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer.
Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

- Tekniske anlegg - Vann- og avløpsrør:
Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens: Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.
Eldre avløpsrør medfører risiko for lekkasjer og tette rør som følge av innvendig korrosjon (rust) eller materialtretthet i skjøter. Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for sprekker og skjulte lekkasjer i etasjeskillere og vegger.

- Vinduer:
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

- Ytterdører
Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Konsekvens: Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18mm på 2m i stue.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mer enn 15mm over en lengde på 2m, og er derfor vurdert til TG 2.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Helhetsvurdering bad:
Badet er fra byggeår, men modernisert i 2021 med mikrosement på konstruksjon fra byggeår.
Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Det er registrert en utbedring av mikrosementen i dusjsonen. Den utbedrede overflaten ligger noe høyere enn eksisterende mikrosement, noe som kan medføre vannansamling i overgangen.
I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Utbedring/Tiltak: Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom. TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder.
Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat: kr. 200 000,- til kr. 300 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kjøkkeninnredning - Hvitevarer kjøkken:
Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Nattbord

Følgende medfølger:
- Lampe i gang
- Gardinskinne stue
- Integrerte hvitevarer kjøkken
- Plassbygget kontorbord

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk med ventil i bad.
- Avtrekk via ventilator i kjøkken.
- Friskluftsventil i soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer (stue/kjøkken)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømkostnad på gjennomsnittlig 940,- de siste 16 månedene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 623,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 02.10.26 utgjør 3.623,35,- pr. mnd. og er fordelt slik:
- Felleskostnader: 3.241,35,-
- Balkong lån: 382,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 597 343,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 389 372,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Gjøvikgata 4 Borettslag Org. nr. 976937392.

Borettslaget har vaktmestertjeneste en gang i uken, som holder orden i og rundt borettslaget.
Trappene rengjøres av en gang i uken av et renholdsfirma.

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

Styrets arbeid 2025-2026
- Skifte av vannmåler inn til eiendommen. I Mai 2025 ble vannmåleren inn til vår eiendom skiftet av rørlegger som var bestilt av vannverket. Den gamle vannmåleren ble erstattet av en ny digital vannmåler med automatisk avlesning inn til vannverket.
- Oppfølging av mindre lekkasjesak i leilighet i øverste etasje. En mindre lekkasje utenifra ble reparert.
- Alle lys i kjeller og garasje ble våren 2025 skiftet til moderne LED lys. Dette var nødvendig siden gamle lysstoffør ikke lenger produseres, men samtidig også miljøvennlig og kostnadsbesparende da den nye belysningen bruker langt mindre strøm (og gir bedre lys).
- Reparasjon av branndøren i kjeller i B-oppgangen.
- Bestilt Norgespris for strøm til alle felles strømmålere i eiendommen.
- Fulgt opp nødvendig service på døren til A-oppgangen.
- Oppfølging av heis i både a og b oppgangen.
- Oppfølging av nylig lekkasje fra kloakkum (pumpekum) innerst i bodområdet under B-bygget. Pumping av tett kloakk med pumpebil, rengjøring og desinfisering av det berørte området. Det vil også bli gjennomført kamerainspeksjon av røret snarlig for å se om det er mer som må gjøres.
- Styret har vedtatt å inngå avtale med Global Connect mht. bredbånd via nytt fibernett. Dette sparer borettslaget ca. kr. 200.000,- pr. år, samtidig som alle får mye raskere nett (fra i dag 50/50 Mbps til 1000/1000 Mbps). Så kan de som ønsker det abonnere på TV-pakker på egenhånd (iht. statistikk er det i dag mindretallet som ønsker det).

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Svar fra styreleder pr. 05.08.26:
Ingen store nye prosjekter planlagt som vil øke FK nå planlagt foreløpig, men det kan endre seg.

Hvor mye FK evt skal økes for neste år (fom 01.01.2027) vet ikke styret før i budsjettmøtet skal avholdes til høsten (oktober/november).
Ingen planer om økning av FK i oktober i år, heller ingen umiddelbare planer om nye lån.

Prisen for leie av en parkeringsplass er pt. kr. 700,- pr. mnd.
Pt. er det 4 på venteliste.

Har ikke hatt store problemer med skadedyr, selv om det kan forekomme i Oslo. Vi har årsavtale med Oslo Veggdyrkontroll for oppfølging av slikt.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 289,-pr. 02.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207839965
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,58%
Restsaldo 476 946,00
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207839973
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,58%
Restsaldo 1 588 901,00
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208203118
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,58%
Restsaldo 199 767,00
Innfrielsesdato: 30.01.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208690485
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,58%
Restsaldo 3 995 156,00
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207839965
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207839973
Restsaldo: 52 965,92,-
Kapitalkostnader: 244,58,-
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208203118
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208690485
Restsaldo: 58 323,05,-
Kapitalkostnader: 268,22,-
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene ikke automatisk økes når avdragsfriheten på lånene utløper. Det vil være opp til styret å vedta en økning og eventuell størrelse. Obos har ikke mottatt varsel på økning på 02.10.26.

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Andelen har nedbetalt lånene med in-ordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 528,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 710 663,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på 691 436,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Se bestemmelser i husordensreglene pkt. 7.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565713

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 956 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv adresse på Sagene/Bjølsen, et av Oslos mest populære boligområder. Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud, samtidig som du har flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter rett i nærheten.

Sagene Torg ligger i kort gange fra boligen og byr på et levende nærmiljø med populære spisesteder som Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Pizza Pancetta, Den Lille Kokosbollefabrikken og Nord Bjølsen Bakeri. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Coop Extra, Rema 1000, Joker og Meny på Alexander Kiellands plass. I tillegg finner du apotek, spesialbutikker, frisører og øvrige servicetilbud i nærområdet. Ønsker du et større utvalg av shopping og serveringssteder, ligger Storo Storsenter kun en kort sykkel- eller kollektivtur unna.

Området er kjent for sine mange grønne lunger og gode rekreasjonsmuligheter. Like ved finner du Myraløkka, Bjølsenparken og Voldsløkka med store grøntarealer, lekeplasser, turstier, kunstgressbaner og sandvolleyballbaner. I nærområdet ligger også de idylliske Hjemmets Kolonihager og historiske Vøienvolden Gård, som byr på kafé, arrangementer og flotte omgivelser året rundt.

For den treningsinteresserte finnes et bredt tilbud med blant annet SATS Sagene, Myrens Sportssenter, CrossFit Sagene, Sagene Squash og Klatreverket. Området gir også kort vei til populære byområder som Torshov, Grünerløkka og St. Hanshaugen, mens Oslo sentrum enkelt nås på rundt ti minutter med buss eller sykkel.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bussholdeplassen Arendalsgata ligger rett utenfor døren med hyppige avganger, inkludert busslinje 20, 37 (døgnbuss), 54 og Flybussen. Fra nærliggende Sagene går også buss 34, og det er kort gangavstand til trikk på Torshov samt T-bane på Storo og Nydalen, som gir enkel forbindelse til resten av byen.

Boligen har også en attraktiv beliggenhet med kort vei til flere av Oslos største utdanningsinstitusjoner, blant annet BI i Nydalen, OsloMet, Universitetet i Oslo på Blindern, Lovisenberg Diakonale Høgskole, Arkitektur- og designhøgskolen (AHO) og Det odontologiske fakultet. Dette gjør området attraktivt både for studenter, ansatte og alle som ønsker en sentral og urban beliggenhet med

alt innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.02.1997.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse til tiltak til oppføring av 30 balkonger på fasade mot gate, i regi av borettslaget, datert 22.12.2024.
PBE har arkivert saken uten ferdigattest, datert 11.09.2025

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). Øvrig bestemmelser på eiendommen er S-5142: andre sikringssoner og vannforsyningsalegg, V100361: friområde/park. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Gjøvikgata 4 B - Oppføring av balkonger
Saksnr: 201415473
Det ble gitt tillatelse til taket i 2014, men det er ikke mottatt søknad om ferdigattest for tiltaket. Samme gjelder for tiltaket i Gjøvikgata 4A, der er saken avsluttet uten ferdigattest i 2025.

Gjøvikgata 3 D - bruksendring av næringslokale til leilighet - Byggesaken er satt i bero
Saksnr: 2025/08791

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/222/211/2:
04.12.1996 - Dokumentnr: 69380 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 4079/5395

04.12.1996 - Dokumentnr: 69380 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 4079/5395

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 911,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 811,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gjøvikgata 4A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km

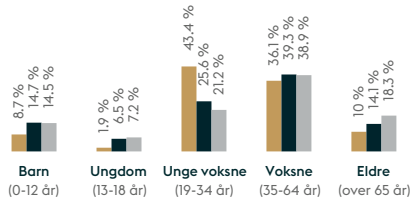
Offentlig transport

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

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å... 47 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å... 40 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5... 39 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Gjøvikgata 4A, 0470 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 16. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 2. oktober 2026
Referanse:	13912

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er fra byggeår, men modernisert i 2021 med mikrosement på konstruksjon fra byggeår. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er registrert en utbedring av mikrosementen i dusjsonen. De...	FRA kr. 200 000,- TIL kr. 300 000,-	Side 12

Totalt kostnadsestimat: 200 000kr - 300 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Det er ikke fremlagte dokumentasjonen som tilfredsstiller kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranleg...	Side 16
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 18
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 18
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm på 2 m i stue. Høydeforskjell på gulvet er målt til mer enn 15 mm over en lengde på 2 m, og er derfor vurdert til TG 2.	Side 19

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2020	Diverse arbeid på el.anlegget: Komplettering av kjøkken, montering av lys, bytte stikk på kjøkken og kontor. Byttet porttelefon, utført av Skogheim El.installasjon AS
2024	Skifte 3 sikringer til kombivern, utført av Brudevold Elektro AS
2026	Utbedring av mikrosement i dusj, utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS

Konklusjon

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Frida Bjercke Bye og David Aarlien til å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
5. etasje	58			4	
Sum	**58**	**5**	**0**	**4**	**0**
Sum BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Bod, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Frida Bjercke Bye
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Stian Hedels David Aarlien

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 222 Bnr: 211 Snr: 2
Eier/Hjemmelshaver:	Frida Bjercke Bye og David Aarlien
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	126
Aksjeselskap:	GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
Organisasjonsnummer:	976 937 392
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: 2- roms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med en balkong.

Byggeår
1996

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Utvendige:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong-, stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige:
Etasjeskille i betong.
Bygningen er utstyrt med heis.
Felles trapper i betong.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er fra byggeår, men modernisert i 2021 med mikrosement, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. 2026 ble mikrosement i dusjsonen (gulv) utbedret.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Bad fra byggeår, utførelse er ukjent. Modernisert i 2021 med mikrosement og utbedret mikrosement i dusj (gulv) i 2026. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Det er ikke fremlagte dokumentasjonen som tilfredsstiller kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.
Årsak:	Fullstendig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 er ikke fremvist.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Bad - *Helhetsvurdering bad*	TG 3
Beskrivelse:	Mikrosement på overflater mot gulv og vegger, ukjent fukttett sjikt i badets gulv og vegger. Sluk i plast. Spilekledning i himling. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap. Speil montert over servant.
Vurdering:	Badet er fra byggeår, men modernisert i 2021 med mikrosement på konstruksjon fra byggeår. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er registrert en utbedring av mikrosementen i dusjsonen. Den utbedrede overflaten ligger noe høyere enn eksisterende mikrosement, noe som kan medføre vannansamling i overgangen. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Årsak:	Fukttett sjikt: Ingen årsak utover normal aldring. Fall mot sluk: Avviket på fallforhold skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen/utbedring av badet.
Konsekvens:	Alderen på konstruksjonen er ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og forholdet kan gi høyere fuktpåkjenning på den underliggende konstruksjonen og øker faren for vannskader, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. Fallforholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og økt risiko for vannskader.
Utbedring/Tiltak:	Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom. TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 200 000,- til kr. 300 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad - *Hulltaking bad*

TG 0

Beskrivelse:	Selve hulltaking er ikke utført, da det allerede var boret i forbindelse med tidligere salg.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens stenderverk, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i bod. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Elektriske varmekabler montert i bad. Elektrisk oppvarming for øvrig.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 22.11.2022. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i bad.
Avtrekk via ventilator i kjøkken.
Friskluftsventil i soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer (stue/kjøkken)

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber og plast. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenet. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering:	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Årsak:	For aldervurdering er det ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. Eldre avløpsrør medfører risiko for lekkasjer og tette rør som følge av innvendig korrosjon (rust) eller materialtretthet i skjøter. Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for sprekker og skjulte lekkasjer i etasjeskillere og vegger.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverkhøyden ble målt til ca. 1,2 m under befaringstidspunktet.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

Antall kvadratmeter
4,5

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2020

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Kvik

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: entré og stue/kjøkken
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm på 2 m i stue. Høydeforskjell på gulvet er målt til mer enn 15 mm over en lengde på 2 m, og er derfor vurdert til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Trestavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.37 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Skyvedør mot bod. Glatte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré og soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i 1996, og bygninger fra denne tiden har ofte vesentlig dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. Kartvisningen viser også grå sone mot bakgården. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende:
- Utbedring av mikrosement i dusjsonen, utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS
- Skifte 3 sikringer til kombivern, utført av Brudevold Elektro AS
- Komplettering av kjøkken, montering av lys, bytte stikk på kjøkken og kontor. Byttet porttelefon, utført av Skogheim El.installasjon AS

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. Leiligheten ligger i byggets 5.etasje.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er det ikke registrert "moderat til lav" aktsomhet for radon i området boligen ligger. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	23-07-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 22.07.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	16-07-2026	Godkjente byggetegninger er innhentet fra saksinnsyn fra Oslo kommune sine hjemmeside	Innhentet
El. tilsyn	16-07-2026	Tilsyn datert 21.11.2022	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0233/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjøvikgata 4A, 0470 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Frida Bjercke Bye, David Aarlien

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: April 2021 - mai 2021, Lagt mikrosement på gulv/vegger samt eikespiler i tak. Nye KVIK møbler/vask og tilpasset speil m/mikrosement. Utført av: Saaliti VVS, Oslo Betonginteriør og Sjur Møbler. Dagens eier: Juni 2026 Lagt ny mikrosement i dusjsone, utbedret og ferdigstilt oktober 2026, av Byggmester og Takstmann Haagensen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: 2023, Rette rapport etter tilsyn fra e-verket. Bytte stikk på bad, bytte defekt jordfeilvarsler til jordfeilbryter av Minel Kreativ Elektro Askim. 2024, Kompletering av kjøkken, montering av lys, bytte stikk på kjøkken og kontor. Byttet porttelefon av Skogheim El.Installasjon As. Dagen eier: 2024, ble det skiftet 3 sikringer til kombivern av Brudevold Elektro As.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 22.11.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility som totalleverandør.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: April 2020, Demontering av vann/avløp til kjøkken + bereder av Ringside Rørleggerbedrift AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: I 2026 ble mikrosementen i dusjen skiftet ut med en mer slitesterk mikrosement variant som følge av sprekkdannelser i den tidligere mikrosement overflaten.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tett avløp i en annen bod, og ble bestilt tømming og spylying av dette. Noen boder ble berørt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Badet ble kun overflateoppusset i 2021, men ble markedsført som nytt bad ved vårt kjøp. Det er derfor reklamasjonssak mot tidligere eier. Badet selges nå som TG3.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Beskrevet i takstrapport 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0233/26

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0233/26 . Vår ref.: 5273-1-126 Dato: 09.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gjøvikgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	976937392
Andelseier:	Aarlien, David
Medeier:	Bye, Frida Bjercke
Leilighetsnummer:	126
Adresse:	Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO
Andelsnummer:	126
Gnr.	222
Bnr.	211
Borettsinnskudd:	Kr. 320 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565713.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har noen garasjeplasser til utleie. Plass tildeles av styret. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene prisliste, se vedleggene til megleropplysningsbrevet. Følgende gjelder for garasjeplass 30001, 30002, 30004 og 30012 ; Tinglyses som ideell 1/28 av gnr. 222, bnr. 211, snr 1. Må videreselges med leiligheten ev. separat til andre i Gjøvikgata 4 Borettslag. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med leiligheten, så megler må sørge for at kjøper (ny eier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Ved separat salg av garasjen påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende satser. Kjøper må sette seg inn i selkapets infoskriv som ligger bakerst i husordensreglene. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207839965
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	476 946,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207839973
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	1 588 901,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208203118
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	199 767,00
Innfrielsesdato:	30.01.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208690485
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	3 995 156,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 623,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820311; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820820311; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 241,35	
Balkong lån	382,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	64,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 965,-
Annen formue:	3 528,-
Gjeld:	111 289,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207839965
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207839973
Restsaldo:	52 965,92
Kapitalkostnader:	244,58
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208203118
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208690485
Restsaldo:	58 323,05
Kapitalkostnader:	268,22
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 288,96,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Vestgård, e-post:gjovikgt4@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5273
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5273

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Vestgård er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Myhre Lund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5273 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5273 Gjøvikgata 4 Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000. Denne fordeles mellom styremedlemmene. Styreleder blir honorert etter egen avtale som tidligere vedtatt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025-2026

Styret har ila styreperioden fra avholdt generalforsamling i Mars 2025 frem til utsending av denne innkalling gjennomført og fulgt opp arbeidsoppgavene listet opp under. Noen oppgaver fortsetter fremover.

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra andelseierne, øvrig korrespondanse til borettslaget, oppfølging av diverse leverandører til borettslaget, samt oppfølging av vaktmester mht. forefallende oppgaver.
- Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2026.
- Oppfølging av parkering og utleie av P-plasser i kjeller, herunder oppfølging av venteliste for leie av P-plass. Det er til enhver tid venteliste for å leie P-plass, og antall på ventelisten varierer. I skrivende stund er det 4 på ventelisten.
- Skifte av vannmåler inn til eiendommen. I Mai 2025 ble vannmåleren inn til vår eiendom skiftet av rørlegger som var bestilt av vannverket. Den gamle vannmåleren ble erstattet av en ny digital vannmåler med automatisk avlesning inn til vannverket.
- Oppfølging av mindre lekkasjesak i leilighet i øverste etasje. En mindre lekkasje utenifra ble reparert.
- Alle lys i kjeller og garasje ble våren 2025 skiftet til moderne LED lys. Dette var nødvendig siden gamle lysstoffør ikke lenger produseres, men samtidig også miljøvennlig og kostnadsbesaprarende da den nye belysningen bruker langt mindre strøm (og gir bedre lys).
- Dugnad ble gjennomført Mai 2025. Forefallende rydding ute og inne. Vi hadde en container til dugnaden, som raskt ble fullt opp.
- Raparasjon av branndøren i kjeller i B-oppgangen.
- Oppfølging av årskontroll fra Norsk Brannvern.
- Oppfølging av kontroll for ladeanlegget for el-biler.
- Det ble besluttet overgang fra navn til leilighetsnummer på ringeklokkene. Dette gir mindre administrasjon, samt at dette blir mer og mer vanlig.
- Bestilt Norgespris for strøm til alle felles strømmålere i eiendommen.
- Fulgt opp nødvendig service på døren til A-oppgangen.
- Løpende oppfølging av søppelhåndtering i gården. Det er dessverre slik at det til stadighet fylles opp med søppel utenfor avfallsbeholderne i søppelrommet. Det settes også tidvis søppel i bakgården fra oppussing etc. Dette må fjernes særskilt, noe som gir ekstrakostnader til borettslaget. Vi henstiller derfor alle til å kun plassere avfall i beholderne, samt sørge for bortkjøring av annet avfall selv.
- Oppfølging av heis i både a og b oppgangen. En del reparasjoner har det vært, men vi erfarer at heisene nå fungerer ok. Vi håper løpende rep. og vedlikehold er tilstrekkelig for å holde heisene i fungerende drift, da utskifting av heiser er en meget kostbar affære. Styret følger situasjonen med heisene fortløpende.
- Oppfølging av nylig lekkasje fra kloakkum (pumpekum) innerst i bodområdet under B-bygget. Pumping av tett kloakk med pumpebil, rengjøring og desinfisering av det berørte området. Det vil også bli gjennomført kamerainspeksjon av røret snarlig for å se om det er mer som må gjøres.
- Styret har vedtatt å inngå avtale med Global Connect mht. bredbånd via nytt fibernett. Dette sparer borettslaget ca. kr. 200.000,- pr.år, samtidig som alle får mye raskere nett (fra i dag 50/50 Mbps til 1000/1000 Mbps). Så kan de som ønsker det abonnere på TV-pakker på egenhånd (iht. statistikk er det i dag mindretallet som ønsker det). Mer informasjon om dette vil komme på Vibbo snarlig.

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976937392, KLIENTNR. 5273

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**479 924**	**454 375**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		710 663	1 629 780
Tilbakeføring av avskrivning	12	1	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	3 995 156	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-4 968 685	-1 406 798
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-197 434
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-262 865**	**25 548**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**217 059**	**479 924**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		263 324	534 850
Kortsiktig gjeld		-46 265	-54 927
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**217 059**	**479 924**

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976937392, KLIENTNR. 5273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	799 319	0	0	428 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 878 999	4 029 821	4 224 284	3 024 201
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 678 318**	**4 029 821**	**4 224 284**	**3 452 201**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 842	-29 258	-31 000	-32 430
Styrehonorar	4	-218 750	-207 501	-220 000	-230 000
Avskrivninger	12	-1	0	0	0
Revisjonshonorar		0	-8 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-151 800	-144 865	-152 000	-158 840
Konsulenthonorar		-66 218	-48 645	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	5	-599 334	-597 105	-515 000	-550 000
Forsikringer		-400 299	-20 081	-268 000	-222 000
Kommunale avgifter	6	-550 948	-479 650	-504 200	-538 275
Energi/fyring	7	-40 106	-64 925	-60 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 797	-345 735	-364 000	-374 920
Andre driftskostnader	8	-141 039	-161 486	-213 000	-224 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 570 133**	**-2 108 125**	**-2 387 200**	**-2 430 765**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 108 185**	**1 921 696**	**1 837 084**	**1 021 436**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	197 434	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 108 185**	**2 119 130**	**1 837 084**	**1 021 436**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 972	10 252	0	0
Finanskostnader	10	-401 494	-499 602	-519 864	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-397 522**	**-489 350**	**-519 864**	**-330 000**
ÅRSRESULTAT		**710 663**	**1 629 780**	**1 317 220**	**691 436**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		710 663	1 629 780		

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976937392, KLIENTNR. 5273

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	57 611 154	57 611 154
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	12	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 611 154**	**59 611 155**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		114 875	97 739
Andre kortsiktige fordringer		0	469
Driftskonto OBOS-banken		137 687	209 372
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 932	7 424
Sparekonto OBOS-banken		2 830	219 847
SUM OMLØPSMIDLER		**263 324**	**534 850**
SUM EIENDELER		**59 874 478**	**60 146 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Annen egenkapital	13	31 323 827	30 613 164
SUM EGENKAPITAL		**31 330 327**	**30 619 664**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 499 386	7 472 915
Borettsinnskudd	15	21 998 500	21 998 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 497 886**	**29 471 415**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 967	41 901
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	11 222	10 597
Påløpte renter		1 898	2 428
Påløpte avdrag		10	0
Annen kortsiktig gjeld	17	3 168	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 265**	**54 927**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 874 478**	**60 146 005**
Pantstillelse	18	63 378 500	63 378 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i Gjøvikgata 4 Borettslag

Bjørn Vestgård Annett Høijer Preben Moen Zahl

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 234
Felleskostnader	2 527 190
Garasje	161 397
Leie garasje	4 230
Balkong lån	180 048
MC plass	3 900
Kapitalkostnader IN I	392 004
Kapitalkostnader IN II	416 102
Reg.kapitalkostnader IN I	66
Reg.kapitalkostnader IN II	-8 853
Fratrekk kapitalkostnader	-799 319
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 878 999**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-30 842
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 842**

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

NOTE 4

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-218 750
SUM STYREHONORAR	**-218 750**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-343

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-82 839
Drift/vedlikehold VVS	-9 172
Drift/vedlikehold elektro	-9 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 736
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 076
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-239 754
Kostnader dugnader	-2 803
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-599 334**

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

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-2 253
Vann- og avløpsgebyr	-325 790
Renovasjonsgebyr	-222 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-550 948**

NOTE 7

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-40 106
SUM ENERGI / FYRING	**-40 106**

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 250
Container	-8 447
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 627
Vaktmestertjenester	-43 693
Renhold ved firmaer	-48 564
Snørydding	-18 826
Andre driftskostnader	-2 683
Andre kostnader tillitsvalgte	-343
Andre kontorkostnader	-1 135
Bank- og kortgebyr	-2 462
Øreavrunding	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-141 039**

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 829
SUM FINANSINNTEKTER	**3 972**

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-53 280
Pantegjeldsrenter	-29 276
Pantegjeldsrenter	-93 043
Pantegjeldsrenter	-150 498
Pantegjeldsrenter	-36 633
Pantegjeldsrenter	-6 817
Pantegjeldsrenter	-29 270
Renter på leverandørgjeld	-311
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-366
SUM FINANSKOSTNADER	**-401 494**

NOTE 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	54 606 868
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 004 286
SUM BYGNINGER	**57 611 154**

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

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

El-bil ladestasjoner		
Tilgang 2016	69 840	
Avskrevet tidligere	-69 839	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	31 192 565
Egenkapital fra IN tidligere år	8 079 473
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-7 948 211
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**31 323 827**

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2015	-1 400 188	
Nedbetalt tidligere	330 070	
Nedbetalt i år	1 070 118	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 810 359	
Nedbetalt tidligere	749 906	
Nedbetalt i år	3 060 453	
		0
OBOS-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 17 år., avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-3 995 156	
Nedbetalt i år	0	
		-3 995 156
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2015	-737 260	
Nedbetalt tidligere	225 662	
Nedbetalt i år	22 489	
		-489 109
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 24 år., avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2015	-2 382 587	
Nedbetalt tidligere	733 918	
Nedbetalt i år	59 768	
		-1 588 901
OBOS-Banken AS		
Renter 31.12.2025: 5,80%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2008	-21 744 320	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 568 519	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	385 242	
Nedbetalt tidligere, IN	5 790 559	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2025		0
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
OBOS-Banken AS		
Renter 31.12.2025: 5,33%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2008	-9 721 214	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 635 464	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	370 616	
Nedbetalt tidligere, IN	2 288 914	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2025		-426 220
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 499 386**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Første avdrag: 30.05.2025	Potensiell endring i felleskostn. fra:
203, 206, 209, 212, 215, 218	0	300
221, 224, 227, 230	0	300
106, 107, 108, 109, 110, 111	200	200
112, 113, 114, 115, 116, 117	200	200
118, 119, 120, 121, 122, 123	200	200
124, 125, 126, 127, 128, 129	200	200
130, 131, 132, 133, 134, 135	200	200

Leilighetsnr	OBOS-Banken AS Første avdrag 30.11.2026	Potensiell endring i felleskostn. fra:
01.okt.26		
101, 102, 103, 104, 105, 201	0	200
202, 204, 205, 207, 208, 210	0	200
211, 213, 214, 216, 217, 219	0	200
220, 222, 223, 225, 226, 228	0	200
229	0	200

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-21 998 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 998 500**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 932
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 290
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 222**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	-3 168
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 168**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 998 500
Pantelån	6 499 386
Beregnede IN forpliktelser	131 262
	28 629 148

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Gjøvikgata 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjøvikgata 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 976937392
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 09:00 til 19. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Vestgård er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Myhre Lund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000. Denne fordeles mellom styremedlemmene. Styreleder blir honorert etter egen avtale som tidligere vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER

FOR

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

1. INNLEDNING

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

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

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

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

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

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

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

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

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

Til nyinnflyttede i Gjøvikgata 4 Borettslag.

VELKOMMEN SOM BEBOER I GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

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

STYRET I GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

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

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

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

BRANNSIKRINGSTILTAK:

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

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

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

FORSIKRING:

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

Egenandel ved skader må den enkelte beboer selv dekke.

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

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

NAVNESKILT:

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

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

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

NØKKELBRIKKER

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

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

Ekstra nøkkelbrikker kan kjøpes gjennom styret.

YTTERDØR:

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

BARNEVOGNER, SYKLER, SPORTSUTSTYR OG LIGNENDE:

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

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

TRAPPEVASK:

Trappene rengjøres av en gang i uken av et renholdsfirma.

VASK AV KJELLER/GARASJEANLEGG:

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

VAKTMESTER:

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

DUGNAD:

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

SØPPEL:

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

GARASJEPLASS:

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

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

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

BRUKSOVERLATING:

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

BAD – ANDELSEIERS ANSVAR:

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

INNFLYTELSE PÅ FELLESKOSTNADER:

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Gjøvikgata 4 borettslag

Bestillingsskjema for nyinnflyttede

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Telefonnummer/ e-post: _____

Navn ønsket på ringeklokke: _____

Navn ønsket på postkasse: _____

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

Antall nøkkelbrikker mottatt fra forrige eier: _____

Vedtekter
for
Gjøvikgata 4 Borettslag Org. nr. 976937392

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i lage:

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater (inkl. membran). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har

borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Sikkerhet

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

10

enova

Energiattest



Adresse **Gjøvikgata 4A, 0470 OSLO**	
Dato for energimerking **04.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363468**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81199418**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,36**

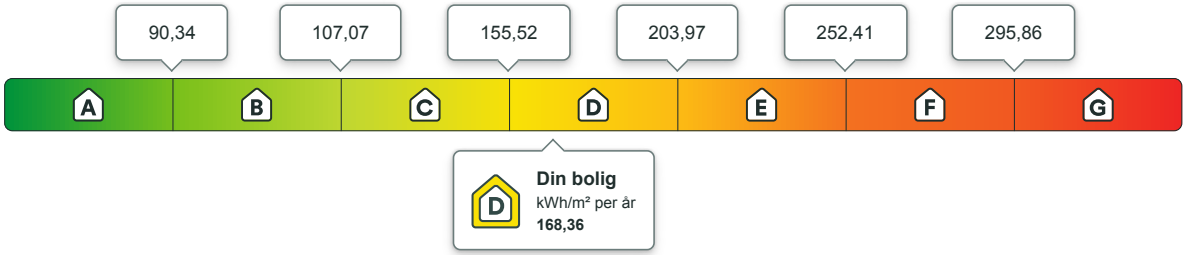
Gjøvikgata 4A, 0470 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 765,14	**168,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Gjøvikgata 4A, 0470 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Gjøvikgata 4A, 0470 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

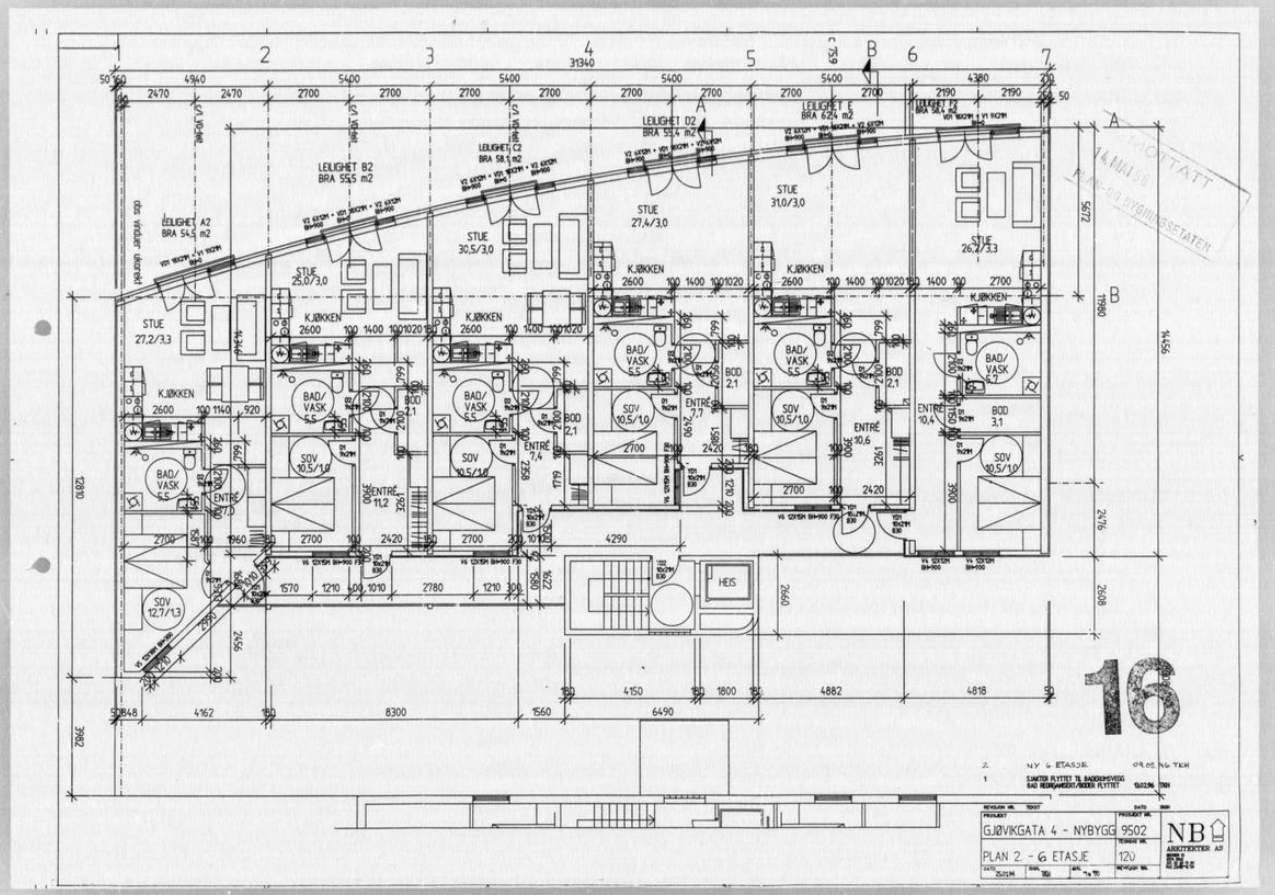
Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • SYGGESAK

AS Naturbetong
Bogstadveien 50

0366 OSLO

Opseth, John

2164 SKOGBYGDA

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

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Frysjaveien 52
0884 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201413768-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hedvig Oberg	Dato: 22.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GJØVIKGATA 4A	Eiendom:	222/211
Tiltakshaver:	Gjøvikgata Borettslag	Adresse:	Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO
Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	Adresse:	Frysjaveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL TILTAK - GJØVIKGATA 4 A

Søknaden omfatter oppføring av 30 balkonger på fasade mot gate.

Søknad om balkonger av 02.10.2014 godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon for avstand til nabogrense for plassering henholdsvis 0,90 m fra naboeiendom Bentsebrugata 29 b (gnr 222/ bnr 14) og 1,40 m fra Gjøvikgata 6a (gnr 222/ bnr 70)

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:
30 balkonger, med dimensjonen 3,20 m x1,40 m, erstatter eksisterende franske vinduer på fasade mot gate. Balkongene ligger over gårdens forhage og plasseres som vist i godkjente tegninger.

Rekkverk utføres i spileverk av stål , med samme lyse gråfarge som de eksisterende franske balkongene. Undersider av balkonger kles med hvit blank Steni-plate.

Alle balkongene, med unntak av raden over inngangsparti, får et lite vannutkast i hjørnet av balkongen. Balkonger over inngangsparti får nedløpsrør i samme farge som fasaden.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Tiltaket medfører dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan S-2255vedtatt 28.07.1977.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Dispensasjon
Søkers argumenter for at en dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl §29-4 kan gis er følgende:

- Det er vanlig å tillate bygging av balkonger med mindre eller tilsvarende avstand til nabogrense i indre by.
- Plassering fire meter eller mer fra nabogrense vil forringe balkongens bruksverdi og forringe bygningens arkitektoniske uttrykk.
- Hvis balkongene må plasseres fire meter eller mer unna nabogrense, vil dette medføre at ti leiligheter ikke får balkong, noe som vil være urimelig

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv
I henhold til pbl. §§ 29-2 og 31-1 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, samt ivareta byggverkets historiske, arkitektoniske og kulturelle verdi.

Gjøvikgata 4 A, har en forhage som gjør at balkongene ikke kommer i konflikt med gateløpet/ fortau. Pr i dag er det franske balkonger på fasaden .

Byggets fasade har lite detaljering, eksisterende vinduer er plassert med lik størrelse og avstand seg i mellom. Balkongene er relativt store, men underordner seg eksisterende rytme og uttrykk ved at plasseres sentrisk rundt vindusåpningene.
Balkongene det søkes om får ett lett uttrykk ved at de utføres med grått spilerekkverk.

Plan- og bygningsetaten mener at krav til visuelle kvaliteter i henhold til plan-og bygningslovens §29-2, oppfylles.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4. for plassering av balkongkolonne 0,90 meter fra grense mot Bentsebrugata 29 b og 1,40 meter fra grense mot Gjøvikgata 6 a.

Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense er brannvernhensyn og å sikre lys og luft mellom bygninger. Under vurderingen av søknader som krever dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet
.
Da balkongene utføres med lette og åpne konstruksjoner og underliggende himling utføres i lyse materialer, anses balkongene ikke å medføre vesentlige ulemper med hensyn til lys og luft mellom bygningene. I forhold til brannsikkerhet forutsettes dette å være ivaretatt gjennom prosjekteringen.

Hensynet bak bestemmelsen vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt.
Fordelen med å innvilge dispensasjon er at leilighetene får et verdifullt, privat uteareal, og dermed økt bokvalitet. Ulempene er at beboere i nabobygningene i noe grad kan oppleve økt sjenanse i form av innsyn og støy.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at plasseringen av balkongene vil medføre urimelig sjenanse for naboer utover de ulemper som må påregnes når man bor innenfor den tette byen.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413768			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2.-6.etasje	A 111	02.10.2014	1/23
Fasade mot Gjøvikgata	A 121	02.10.2014	1/24
Eksisterende og nytt snitt	A 130	02.10.2014	1/25

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201413768	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
986209050 GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	SØK- tkl 2. PRO- arkitektfaglig prosjektering balkonger, tkl 2.
980282279 R-K TEKNIK I GUSUM AB	PRO- konstruksjonsteknisk prosjektering,tkl 2. PRO- miljøsanering, tkl 2. UTF-stål og balkongmontering, tkl 2. UTF- miljøsanering, tkl 2.

Overvann
Overvann skal håndteres på egen eiendom og ikke ledes mot naboeiendommer, herunder også offentlig veigrunn**.**

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

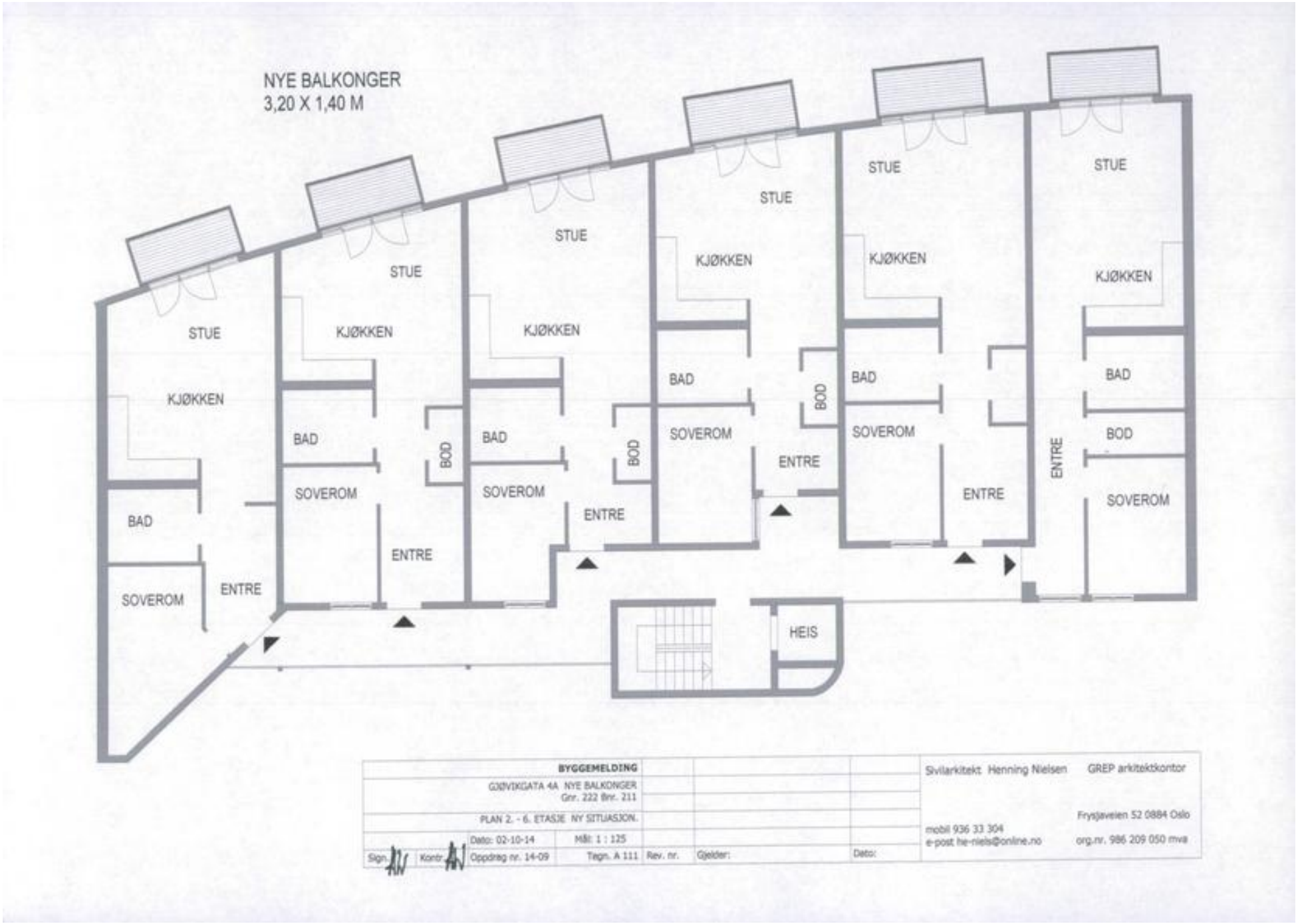
En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken

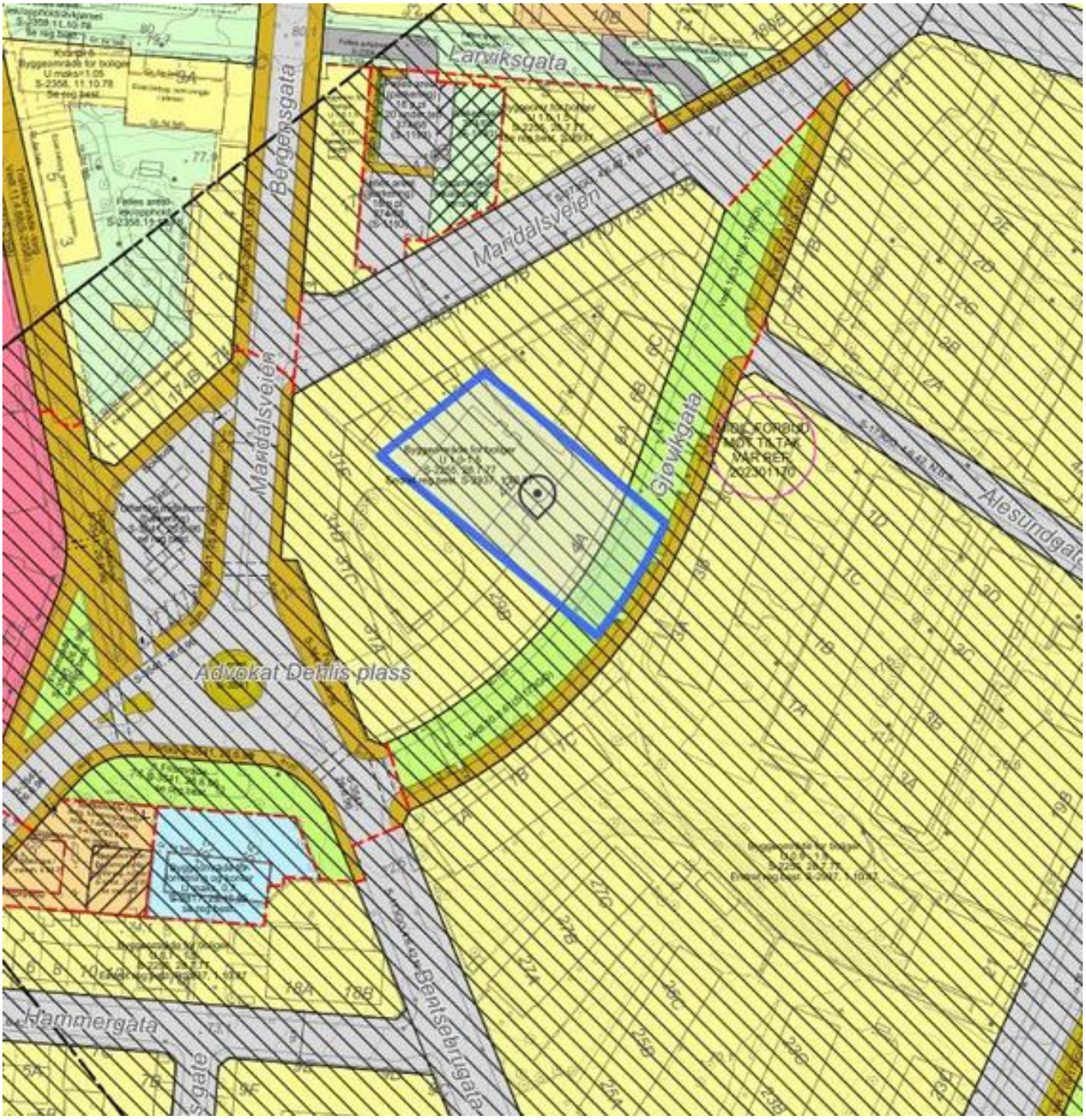
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2014 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Gjøvikgata Borettslag, Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO, magnusk@kristiansen.as


NYE BALKONGER
3,20 X 1,40 M
STUE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
ENTRE
BOD
HEIS
BYGGEMELDING
GJØVIKGATA 4A NYE BALKONGER
Gnr. 222 Bnr. 211
PLAN 2. - 6. ETASJE NY SITUASJON.
Dato: 02-10-14
Mål: 1 : 125
Sign.
Kontr.
Oppdrag nr. 14-09
Tegn. A 111
Rev. nr.
Gjelder:
Dato:
Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP arkitektkontor
Frysjaveien 52 0884 Oslo
mobil 936 33 304
e-post he-niels@online.no
org.nr. 986 209 050 mva


Larviksgata
Bergensgata
Mandalsveien
Gøvikgata
Ålesundgata
Advokat Dahlis plass
Hammergata
Bealsebrugata

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjøvikgata 4A 0470 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 211, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612