

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Martin Markhus
C/O Æ Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: mm@partners.no

Deres ref.: 199260035 . Vår ref.: 0040-1-117

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gjøvikgata Borettslag
Organisasjonsnr: 948318423
Andelseier: Landrø, Margrete
Medeier:
Leilighetsnummer: 117
Adresse: Ålesundgata 1 D, 0470 OSLO
Andelsnummer: 13
Gnr. 222
Bnr. 1

Borettsinnskudd: Kr. 3 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91744204.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk 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 overtagesmåneden.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207359327

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 97 351,00
Innfrielsesdato: 30.01.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11412081
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo: 369 533,00
Innfrielsesdato: 31.08.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11478000
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo: 5 369 788,00
Innfrielsesdato: 01.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207404780
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 889 367,00
Innfrielsesdato: 30.12.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208053361
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 4 829 529,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208087991
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 584 274,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 854,44,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11412081; IN lån 1 - Akonto renter	12,20	
Lån nr: 11412081; IN lån 1 - Akonto avdrag	895,19	
Kabel-tv	515,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	496,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 142,-
Annen formue:	7 523,-
Gjeld:	146 158,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207359327
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11412081
Restsaldo:	4 491,15
Kapitalkostnader:	572,02
IN-avtale:	Ja

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11478000
Restsaldo:	62 321,69
Kapitalkostnader:	4 863,55
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207404780
Restsaldo:	10 310,49
Kapitalkostnader:	258,30
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208053361
Restsaldo:	56 067,31
Kapitalkostnader:	327,63
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208087991
Restsaldo:	6 779,15
Kapitalkostnader:	39,80
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139 969,79,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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 pr. 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	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Martin Markhus
ÅLESUNDGATA 1D

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531977
9178516

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20260504 for ÅLESUNDGATA 1D.

GNR. 222 BNR. 1

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6719 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



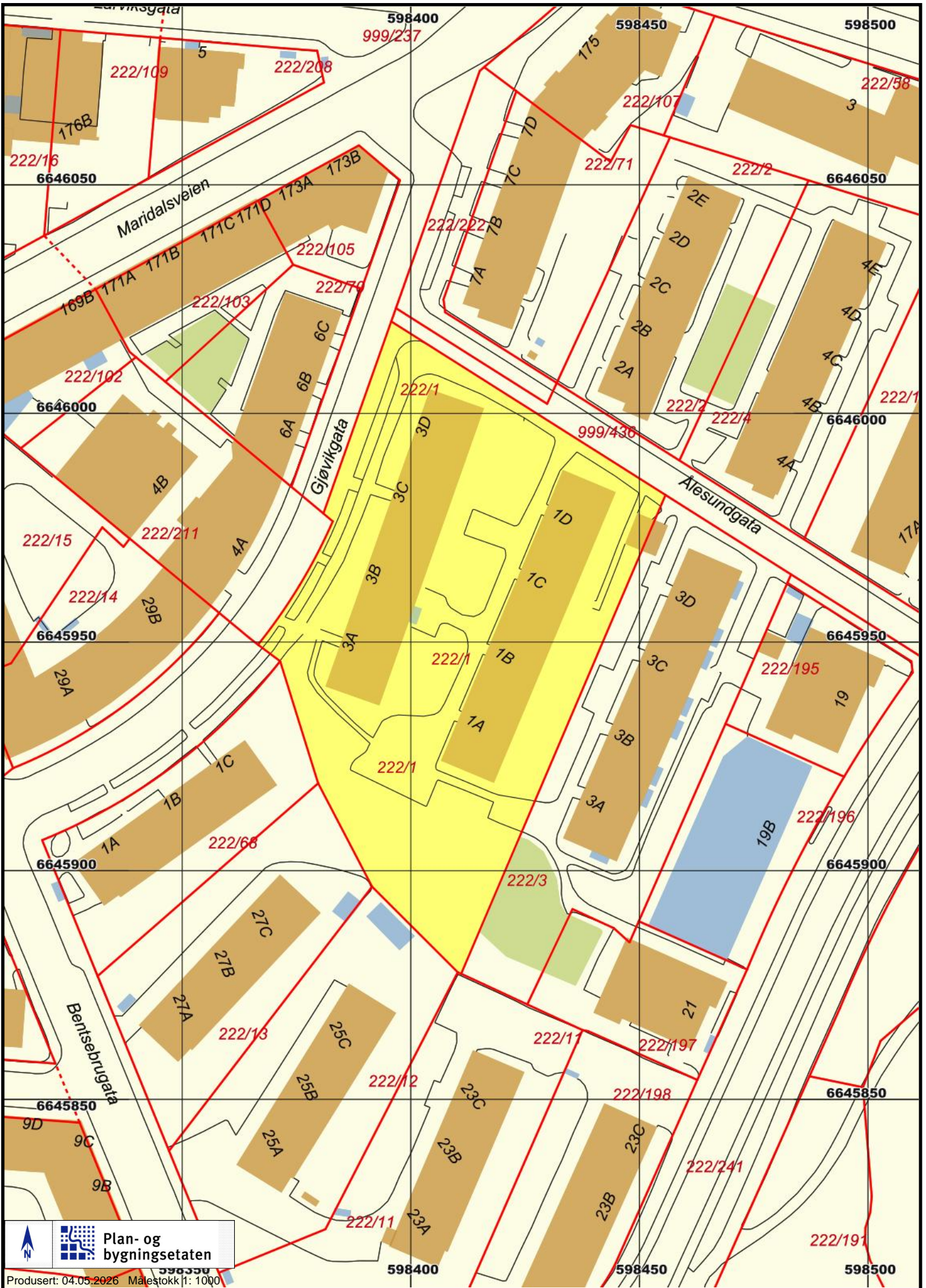
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
[Org.nr.: 971 040 823 MVA](http://www.pbe.oslo.kommune.no)



Egenerklæring

Ålesundgata 1 D, 0470 OSLO

09 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ålesundgata 1 D	Ålesundgata 1 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her fast

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Obos forsikring (borettslag) IF forsikring (privat)

Informasjon om selger

Selger

Landrø, Margrete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble renoveret med ny membran, varme, overflater og utstyr ("alt")

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fbubad AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt glass i selve verandadøren - utført av glassmester.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

24center AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering rundt alle byggene i borettslaget

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslag

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye stikk og lampepunkter i leilighet, nye brytere. Bad- Sofienberg elektro, resten av Proff elektriker



AS

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff elektriker AS og Sofienberg elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flyttet posisjon peis fjør hjørne til side av pipe 2021. Utført som del av renoveringsprosjekt med sparbygg. Eksist. ildsted.



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70279942

Egenerklærings skjema

Name

Margrete Landrø

Date

2026-05-09

Identification

 Margrete Landrø



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

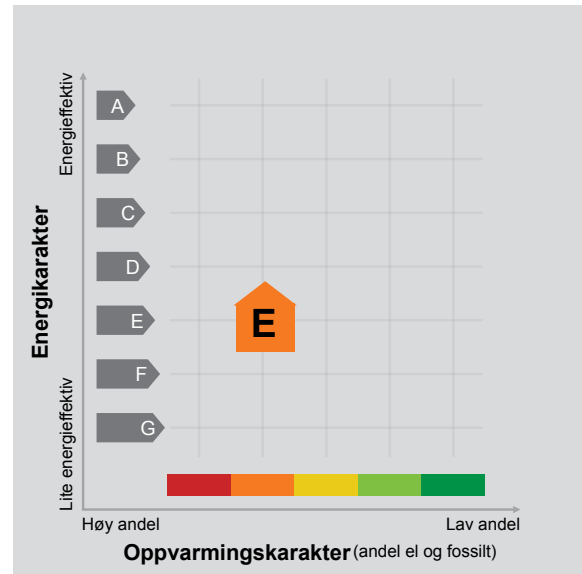
Margrete Landrø

09/05-2026
09:03:39

BankID OIDC
High

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GJØVIKGATA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0470
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546823
Merkenummer	Energiattest-2025-238028
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1949
Bygningsmateriale:
BRA: 71
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gjøvikgata 3D	80546823	H0101	0	0	79
Gjøvikgata 3A	80546823	H0101	0	0	2
Ålesundgata 1A	80545975	H0101	0	0	8
Ålesundgata 1D	80545975	H0102	0	0	13

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	30 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	71 m ²
Totalt BRA	71 m ²
Oppvarmet luftvolum	170 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	66,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	5.11.2025
--------------------	-----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,3 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	10,3 kWh/år
--------	-------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
--------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	144,3 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 222 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,38 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 439 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,38 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 222 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 838 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	2 384 kWh/år
------------	--------------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	12 222 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,1 %
--------------------------------------	--------

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



BEBOERGUIDE

for

Gjøvikgata Borettslag

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

Innhold

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

Innledning

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

Alle utgifter må dekkes gjennom husleiene.

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

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

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

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

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

Adresse og kontaktinformasjon

Borettslagets adresse er:

Snr 40 Gjøvikgata borettslag,
OBOS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

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

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

Baderom og vannkraner

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

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

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

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

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

Balkonger

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

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

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

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

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

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

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

Beboerinfo

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

Dugnad

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

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

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

Dyrehold

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Taklukene må ikke åpnes av beboerne.

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

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

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

Lekeplass

Ved bruk av lekeplassen ber vi om at følgende punkter respekteres:

- Vis hensyn og gi plass til lekende barn.
- Vær vennlig å rydde leker etter bruk.
- Høye lyder forsterkes mellom blokkene, vi hensyn til de nærmeste beboerne i lek.
- Det skal være rolig mellom kl. 20.00 og 08.00.

Fellesinnkjøp av ved

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

Framleie

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

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

Ildsteder

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

Kjeller- og loftsboeder

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

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

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

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

Lufting

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

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

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

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

Utlufting av for eksempel matlukt til oppgangen må ikke forekomme.

Oppussing og støyende arbeid

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

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

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

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

Parkering

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

Drosjer kan kun kjøre inn i gården ved nødvendig syketransport.

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

Postkasseskilt

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

Renhold

Borettslaget har engasjert et firma som utfører ukentlig trappevask.

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

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

Ro i leilighetene

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

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

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

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

Sikkerhet

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

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

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

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

Oppmøteplass ved brann er skiltet i hver oppgang.

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

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

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

Søppel

De syv typene avfall du skal kildesortere er:

- Plastemballasje – i lilla pose

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

Farlig avfall

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

Søppelposer skal ikke oppbevares utenfor leiligheten.

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

Det oppfordres til å sortere søppel:

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

Melkekartonger brettes, samles og legges i papircontainerne.

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

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

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

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

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

Utearealene

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

Fotballsparking eller ballkast mot vegg er ikke tillatt på eiendommen.

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

Vær alltid forsiktig med tanke på brannfare!

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

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

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

Vaskeriene

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

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

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

Reservasjon

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

Vasketider

Vaskemaskinene er tidsstyrt og kan kun brukes i vasketidene.

Vaskeøkt 1 kl. 08:00 – 12:00

Vaskeøkt 2 kl. 12:00 – 16:00

Vaskeøkt 3 kl. 16:00 – 21:00

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

Bruk av utstyret

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

Når du er klar

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

Ting som ikke virker?

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

Nabolagsprofil

Ålesundgata 1D - Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Advokat Dehli plass Linje 37, 54	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 🚶 0.7 km
🚶 Storo T-bane, buss, trikk	16 min 🚶 1.3 km
🚶 Storo Linje 4, 5	16 min 🚶 1.3 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 🚶 1.7 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	13 min 🚶 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

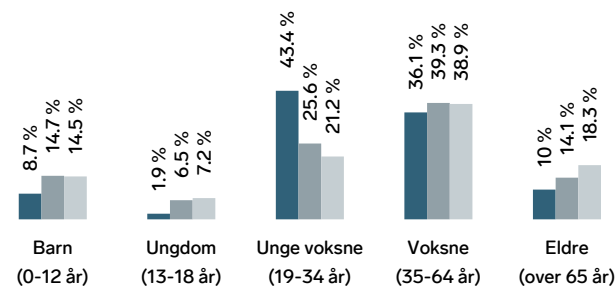
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Treschowsgate	2 min 🚶
Joker Maridalsveien Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



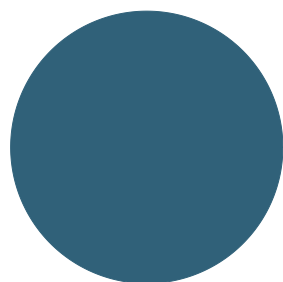
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
	Bjølsenparken basketbane Ballspill	6 min	0.5 km
	Myrens Sportssenter	8 min	
	SATS Sagene	9 min	

Boligmasse



100% blokk

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

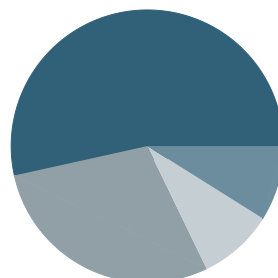
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	10 min
	Apotek 1 Sagene	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



54% i barnehagealder
29% 6-12 år
9% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



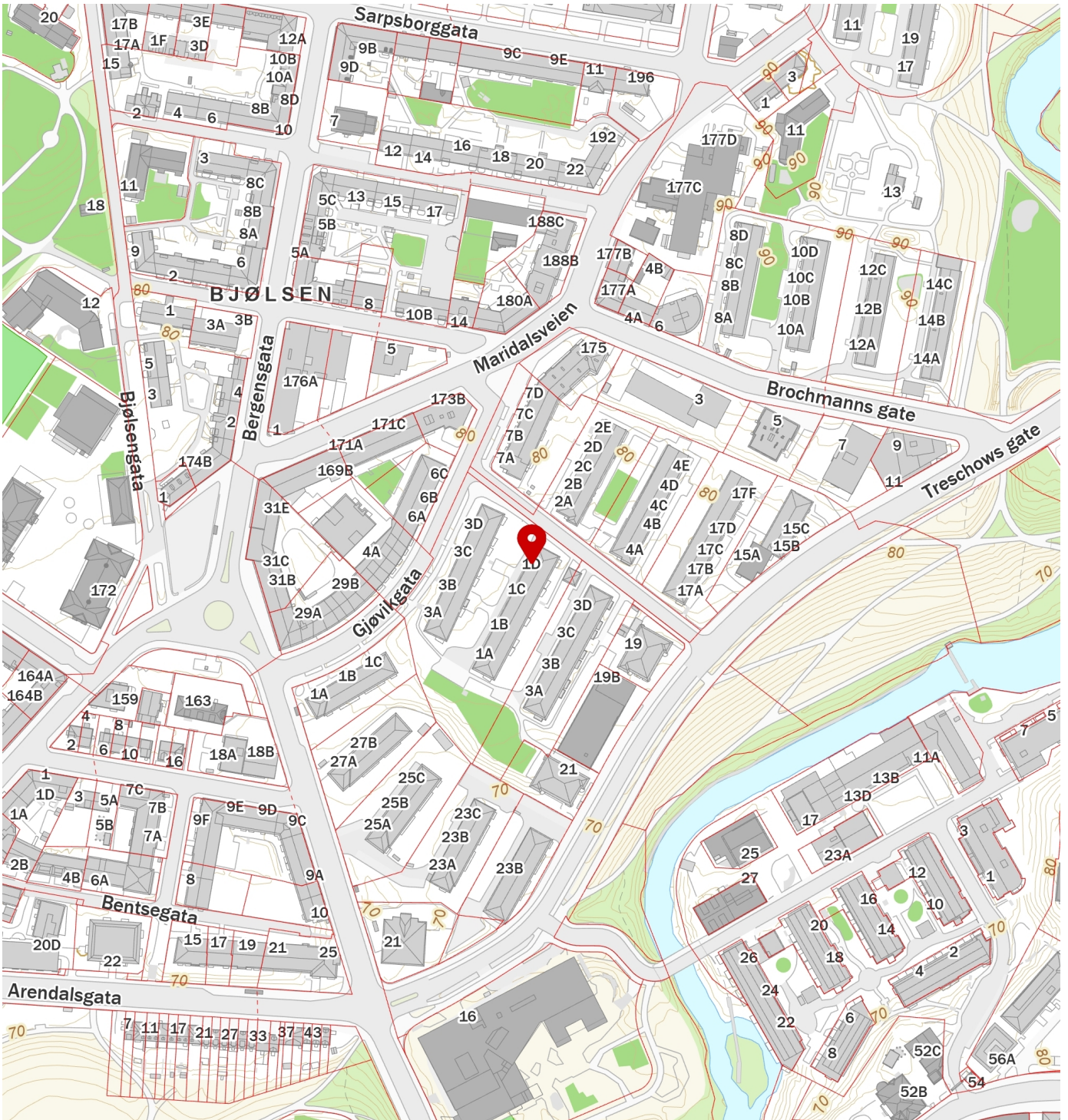
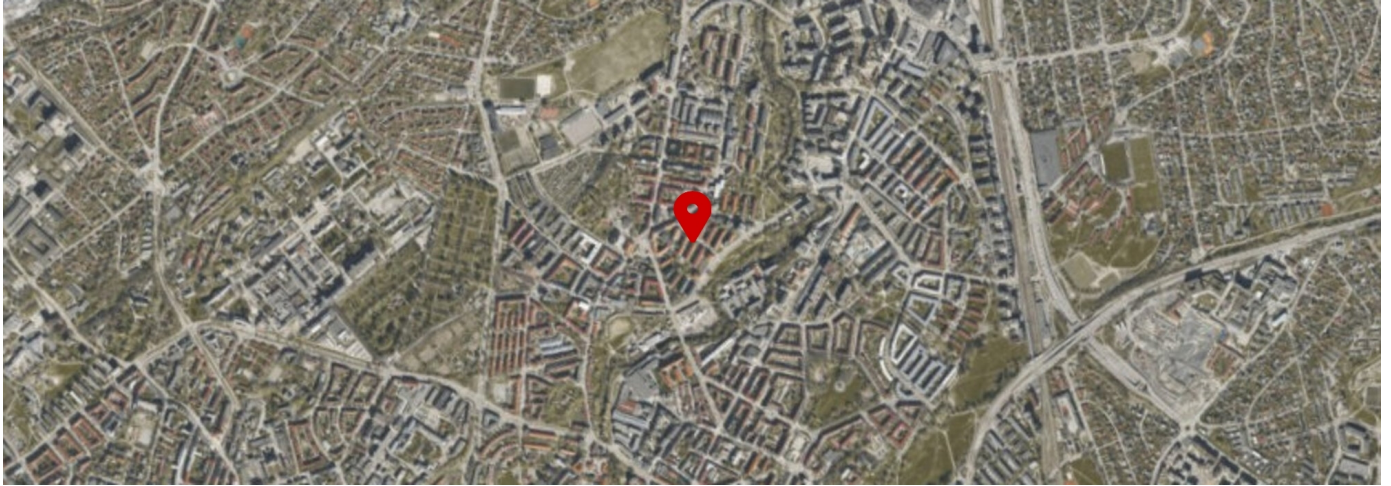
0%

68%

Brochmannsgt./Bentsebrua
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Ålesundgata 1D 0470 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1951

BRA: 87 m²

BRA-i: 69 m²

Rapportdato: 6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42475>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger	- grunnet avrenning fra fordelerskapet samt lekkasjesikring av åpen rørfordeler over himling ikke er påvist.
Våtrom - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet sprekk i servant samt ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.5.2026

Rapportdato
6.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Margrete Landrø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**

Telefon: **93060672**

Firma: **Fidens as**

Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Tittel:

Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befarings. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ålesundgata 1D, 0470 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **222**

Bruksnr: **1**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **13**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1951**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av teglstein/betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	69 Romfordeling: Entre, bad, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue.	0	8	0
Loft	3	0	3 Romfordeling: Loftsbod	0	0
Kjeller	7	0	7 Romfordeling: Kjellerboder	0	0
Totalt m²	87	69	10	8	0

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 8 m ² med adkomst fra stue. Østvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2007.	
Balkongdører i treramme med 2 lags glass. Glass skiftet i 2026.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Ikea kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstillende ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2,65 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

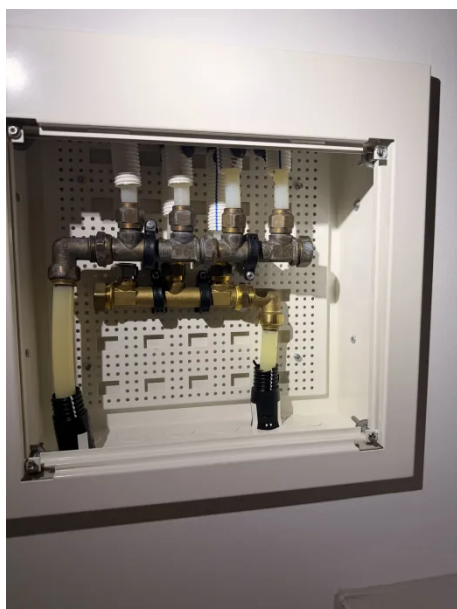
Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordeleskap er etablert på bad.

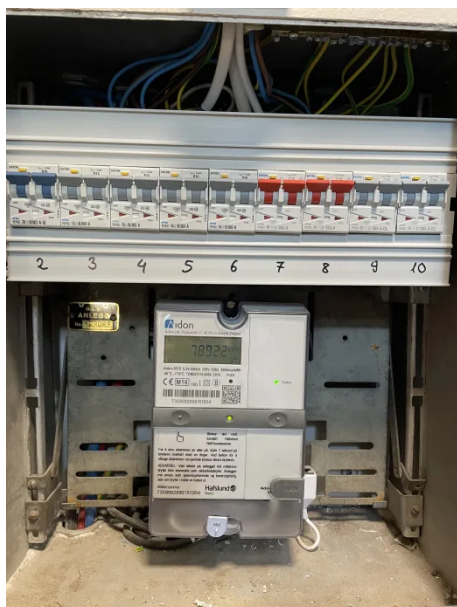
TG2: Avrenning fra fordeleskapet og lekkasjesikring av åpen rørfordeler over himling ikke er påvist.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere lekkasjesikring fra rørfordelerskap og åpen rørfordeling over himling.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringskap plassert i entre.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2021, opplyst av dagens eier.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999, men hele anlegget er ikke dekket.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell (31mm) tilfredsstillende kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Nedsenket med 10 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv i lekkasjesonen, men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Klemring og membran er ikke synlig ved denne type sluk/utførelse. Det er fremlagt dokumentasjon på bruk av banemembran. Utførelsen legges til grunn å være utført etter gjeldende standarder.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle røføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG2: Sprekk i servant

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Merknad: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

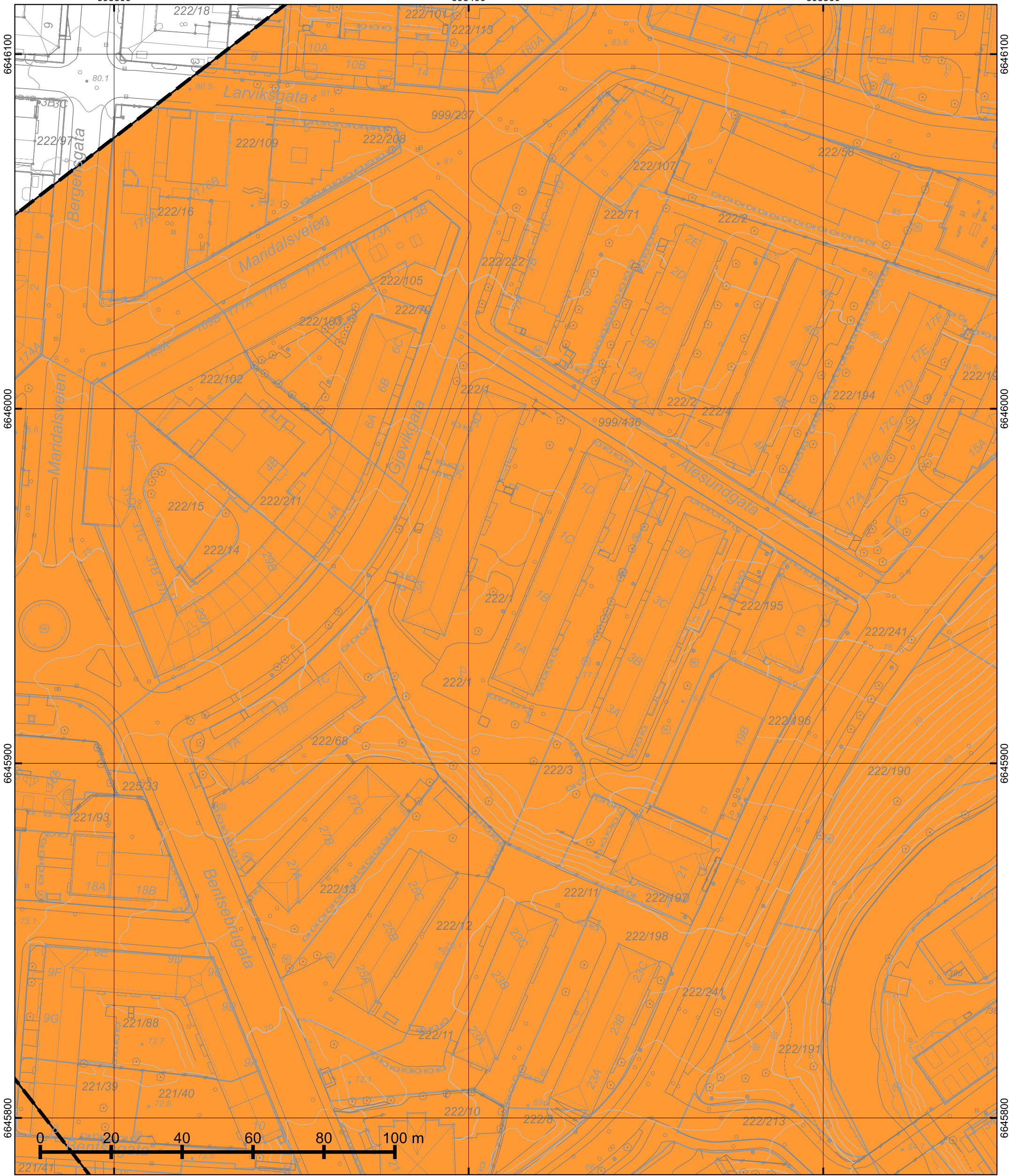
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

598300

598400

598500




598300

598400

598500

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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 157201/ 86531977	Deres ref.:	
	Adresse: Ålesundgata 1	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 222/1			

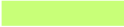


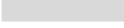
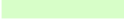












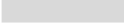





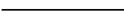






















*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 157201/ 86531977	Deres ref.:	
	Adresse: Ålesundgata 1	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 222/1		

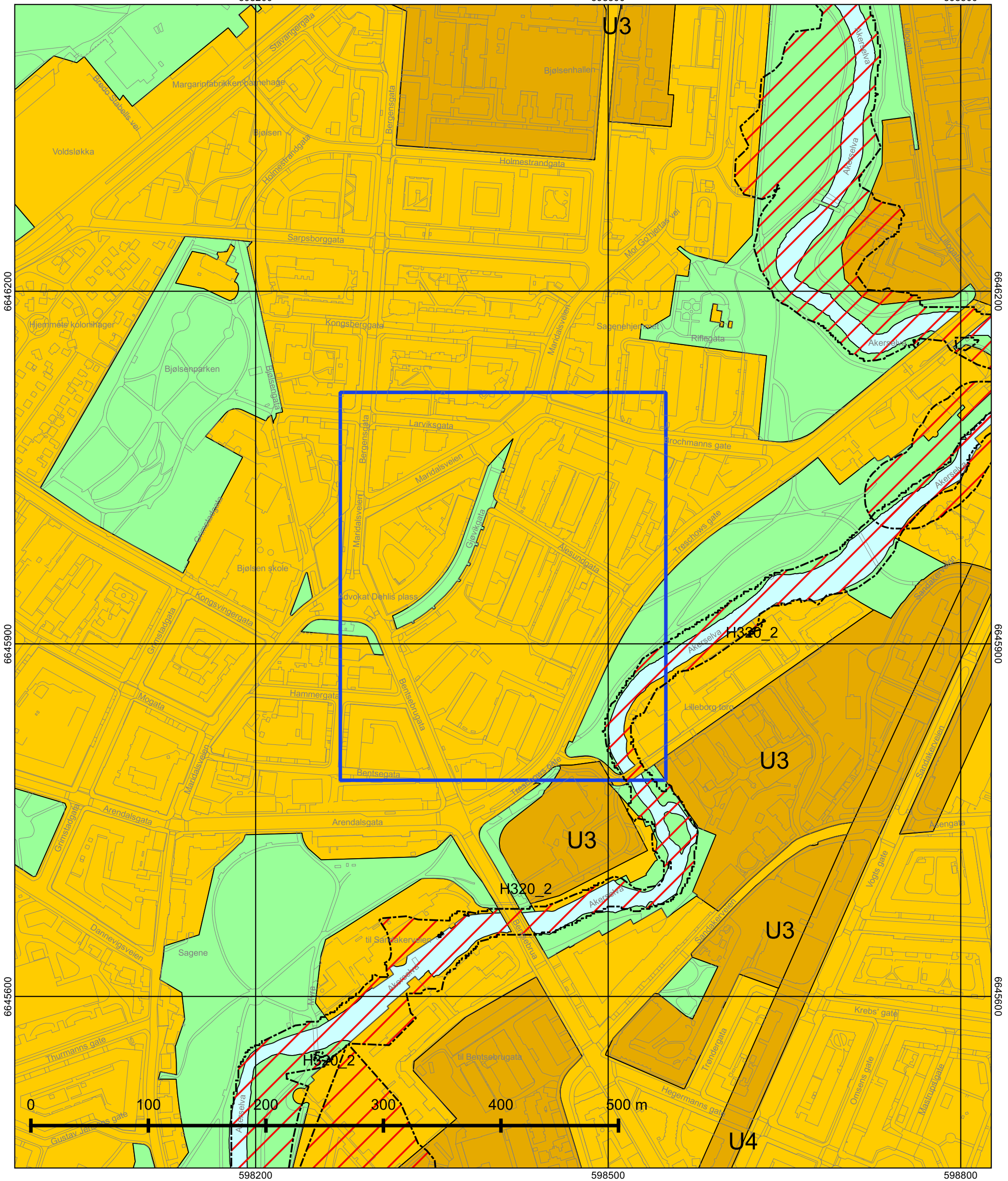
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	77 - Annet fellesareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2012 - Fortau		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

598200

598500

598800



598200

598500

598800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157201/86531977

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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