

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Schweigaards gate 63, 0656 OSLO



OSLO kommune



gnr. 233, bnr. 386



Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22399-1147

Referansenummer: TN8031

Foretak: TAKSTVURDERING AS



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

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, produsert i 2024.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdør med isolerglass, produsert i 2024.

Ytterdør tok litt i karmen ved befarings, dette skal være i orden i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Adkomst fra stue til innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av klikk vinyl. Veggene har sparklet/pussede og malte overflater. Innvendige tak har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,32 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av systerne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Mekanisk avtrekk.

Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Beskrivelse av eiendommen

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Rør-i-rør er fra 2026.

Det er registrert kobberrør i sjakt til badet. Rørenes alder er ukjent da dokumentasjon og opplysninger om installasjonstidspunkt ikke foreligger. Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige avløpsrør er i plast.

Store deler av avløpsrørene ble byttet i 2026.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger.

Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringer av jordfeilautomater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

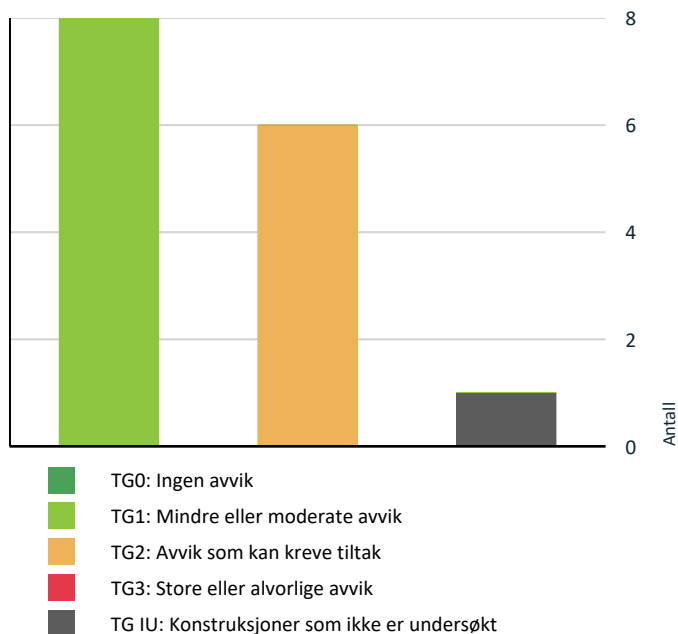
- Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



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



Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1991

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2024.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdør med isolerglass, produsert i 2024.

Ytterdør tok litt i karmen ved befarings, dette skal være i orden i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bom betyr at enkelte fliser ikke har full kontakt med underlaget. Slike hulrom kan gjøre flisene mer utsatt for sprekker eller at de løsner ved belastning. Forholdet innebærer normalt ikke en umiddelbar skade, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av berørte fliser over tid.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av klikk vinyl. Veggene har sparklet/pussede og malte overflater. Innvendige tak har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,32 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.



Tilstandsrapport

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. Dusjsonen er imidlertid avskjermet med glassdører som begrenser direkte vannbelastning mot vinduet.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble registrert tett gulvlist ved dusjdører under befaringstidspunktet. Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen. Eier opplyser at det er planlagt å lage en løsning for avrenning under dusjdørene.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rør-i-rør er fra 2026. Det er registrert kobberør i sjakt til badet. Rørenes alder er ukjent da dokumentasjon og opplysninger om installasjonstidspunkt ikke foreligger. Anbefalt brukstid for kobberør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av det skjulte røranlegg er oppbrukt. Rørene ligger i følge eier under borettslagets ansvarsområde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Store deler av avløpsrørene ble byttet i 2026.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av det skjulte røranlegg er oppbrukt. Rørene ligger i følge eier under borettslagets ansvarsområde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kjøkkeninnredningen er flyttet fra opprinnelig plassering til annet rom. Kjøkkenet har ikke etablert mekanisk avtrekk til det fri, og ventilering skjer via ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2026

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Norsk Standard Elektro AS har utført elektrisk arbeid i følgende rom: På bad er eksisterende bryterpanel skiftet ut, speil med integrert belysning er tilkoblet, det er montert stikkontakt til vaskemaskin, downlights er tilkoblet og ny varmekabel er installert.

I soverom og stue er det skiftet til nye innfelte stikkontakter, samt montert nye lamper og dimmere. På kjøkken er det tilkoblet komfyrvakt og etablert strømtilførsel til stekeovn, ventilator og kjøleskap.

Det er rehabilitert fordelingsskap i leiligheten, og fra denne er det trukket nye kurser og bygget opp et nytt elektrisk anlegg til installasjonene i boligen. Installasjonen er utført i henhold til produsentens anvisninger og NEK 400, og alt arbeid er gjennomført fagmessig og uten registrerte avvik.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

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



Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

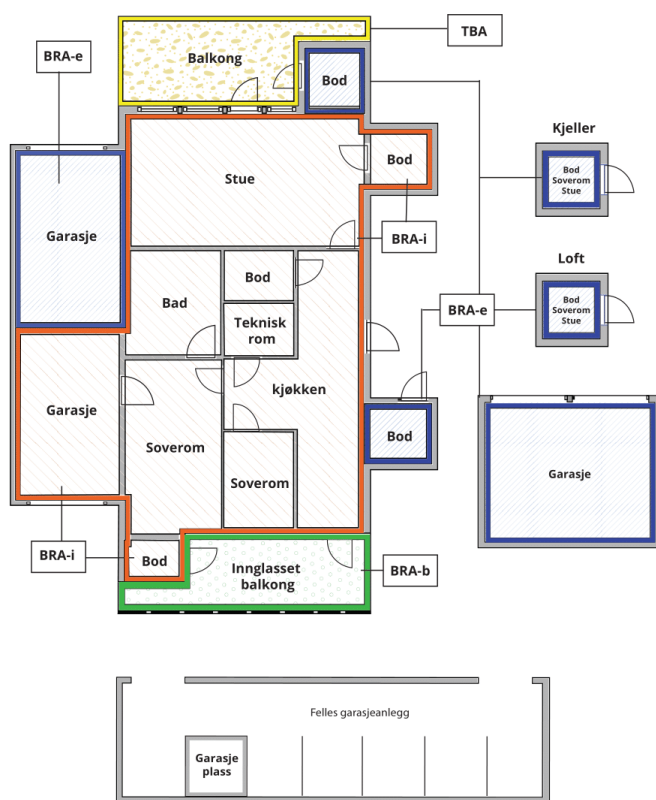
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	70		7	77	
Kjeller		3		3	
SUM	70	3	7		
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, garderobe, soverom, stue/kjøkken, bad, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.



Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:

Norsk Standard Elektro AS har utført elektrisk arbeid i følgende rom: På bad er eksisterende bryterpanel skiftet ut, speil med integrert belysning er tilkoblet, det er montert stikkontakt til vaskemaskin, downlights er tilkoblet og ny varmekabel er installert.

I soverom og stue er det skiftet til nye innfelte stikkontakter, samt montert nye lamper og dimmere. På kjøkken er det tilkoblet komfyrvakt og etablert strømtilførsel til stekeovn, ventilator og kjøleskap.

Det er rehabilitert fordelingskap i leiligheten, og fra denne er det trukket nye kurser og bygget opp et nytt elektrisk anlegg til installasjonene i boligen. Installasjonen er utført i henhold til produsentens anvisninger og NEK 400, og alt arbeid er gjennomført fagmessig og uten registrerte avvik. Alt materiell er levert av kunde.

Norsk Standard Elektro AS har stått for montering, trekking av kurser og tilkobling av installasjonene. Det ytes ingen garanti på materiell levert av kunde.

Insta Rør&rehab AS:

- Bad - komplett rørleggerarbeid.
- Nytt avløp til wc, sluk, servant og vaskemaskin.
- Avløp til kjøkken: brukt eksisterende uttak.
- Trekking av nye rør-i-rør til kjøkken med dobbel waterguard og tilkobling.

Trebåd:

Membran på våtrom.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	386		0	2105.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schweigaards gate 63

Hjemmelshaver

Gjertrudgard Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GJERTRUDGARD BORETTSLAG	955112903			Ali Ayesha, Mirza Sohaib Ahmed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

53

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Finnes ikke		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Egenerklæring

Schweigaards gate 63, 0656 OSLO

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Schweigaards gate 63

Postadresse

Schweigaards gate 63

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

02.01.26

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000586948

Informasjon om selger

Selger

Mirza, Sohaib Ahmed

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet har blitt pusset opp i henhold til krav og regler. Det som har blitt utført av arbeid er: - Ny rørinstallasjon med rør gjennom fordelingsskap. - Installasjon av nytt sluk - Lagt på ny membran - Flislagt hele badet - Installert innebygd tapwell armatur i vask og dusj. - Innredet badet med nye baderomsinnredning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Insta rør & rehab AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full elektrisk installasjon med varmekabler i gulv, spotlights i taket, ledstriper i nisjer og strøm til speilys.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk standard elektro AS

2.2.6 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



2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Malt hele leiligheten Vinduene og balkongen er byttet av regi av sameiet i 2024.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

vinduer og balkong av sameiet

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny elektrisk installasjon i hele leiligheten med nytt sikringsskap med nye kurs og sikringer. Nye elektro kabler i leiligheten. Nye stikkontakter og brytere. Led stripe i stua samt smålamper i kjøkkenet. Lys til nisjeer. Plejd Smart Home med styring fra mobilen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk standard 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
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2026
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt vann og rør installasjon av kjøkken og bad.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Insta rør & rehab AS
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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

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 51012578

Egenerklæringsskjema

Name

Sohaib Ahmed Mirza

Date

2026-05-12

Identification



Sohaib Ahmed Mirza



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sohaib Ahmed Mirza

12/05-2026
14:00:30

BankID OIDC
High

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Markus Sunde
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: markus@eiendomsmeglerne.no

Infoland 9186078

Deres ref.: 202260165.

Vår ref.: 10187-1-053

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gjertrudgard Borettslag
Organisasjonsnr: 955112903
Andelseier: Mirza, Sohaib Ahmed
Medeier: Ali, Ayesha
Leilighetsnummer: 053
Adresse: Schweigaards gate 63, 0656 OSLO
Andelsnummer: 53
Gnr. 233
Bnr. 386
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP0000586948.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Det påløper felleskostnader for parkering. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Garasjeplassene i Gjertrudgard borettslag er tilhørende en andel borettslaget. Kjøp og salg av garasjeplasser kan bare skje innenfor eksisterende andelene som inngår i Gjertrudgard borettslag.

Vi er ny forretningsfører fra 01.05.2026, tidligere forretningsfører USBL. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Ved salg av leilighet med tilhørende parkeringsplass, vennligst oppgi plassnummer i eierskiftemeldingen. Dette er vesentlig for korrekt registrering og oppfølging.

Boligselskapet er et medlemslag hos USBL/BORI BBL.

Det er krav om medlemskap i USBL/BORI for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@USBL/bori.no.

Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon ta kontakt med USBL/BORI.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16364678022
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	22 242 197,26
Innfrielsesdato:	30.09.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 225,00

Herav:

Lånekostnader lånenr. 1636.46.78022
Felleskostnader

Pr. dags dato
2 652,00
5 573,00

Evt. fremtidig endring:

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 (mottatt fra tidligere forretningsfører):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1170,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 204,-
Annen formue:	42 799,-
Gjeld:	406 560,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16364678022
Restsaldo:	403 687,66
Kapitalkostnader:	5 825,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 403 687,66, 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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Andreas Nordnes Skjelvik, e-post: gjertrudgard@styrommet.no

Boligselskapet er et medlemslag hos USBL/BORI BBL. Det er krav om medlemskap i USBL/BORI for nye kjøpere.

Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@USBL/bori.no.

Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon ta kontakt med USBL/BORI.

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

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

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.nomailto:oef@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



INNKALLING 2026

Gjertrudgard borettslag

Tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00

Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo - 7.etg.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Gjertrudgard borettslag

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo - 7.etg.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Gjertrudgard borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes.

5. Andre saker

Det er ingen tilleggssaker til behandling i årets generalforsamling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Knut Andreas Nordnes Skjelvik - Valgt i 2025 i for 2 år

Styremedlem: Erik Nymark - Valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Elli Graf - Valgt i 2025 i for 2 år

Styremedlem: Truls Olaussen Sætrang - Valgt i 2025 i for 2 år

Styremedlem: Jakob Henstein - Valgt i 2025 i for 2 år

Varamedlem: Trude Merete Ness - Valgt i 2025 i for 1 år

Varamedlem: Christine Holm Berntzen - Valgt i 2025 i for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Erik Nymark er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Trude Merete Ness og Christine Holm Berntzen er på valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Trude Merete Ness og Truls O. Sætrang er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 939 830	8 966 640
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	594 222	-6 493 514
Tilbakeføring av avskrivning	19 188	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-19 188	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-566 966	-532 268
Endringer i andre langsiktige poster	322	-1 028
B. Årets endring disponible midler	27 577	-7 026 810
C. Disponible midler	1 967 408	1 939 830
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 229 219	2 963 269
Kortsiktig gjeld	-261 811	-1 023 439
C. Disponible midler	1 967 408	1 939 830

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

Resultatregnskap 2025 Gjertrudgard borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 615 542	5 502 157	5 657 900	5 753 043
Sum leieinntekt		5 615 542	5 502 157	5 657 900	5 753 043
Annen inntekt					
Sum inntekt		5 615 542	5 502 157	5 657 900	5 753 043
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	14 100	19 740	22 560
Styrehonorar	3	140 000	99 999	140 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 188	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		396 586	369 429	414 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	5	758 444	746 455	760 000	761 000
Kommunale avgifter/renovasjon		778 528	723 774	902 000	900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	29 006	26 665	25 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 743	2 865	3 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	384 665	7 803 958	151 000	703 000
Revisjonshonorar		8 256	7 560	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		219 996	194 114	220 000	110 000
Andre honorar	9	386 509	361 476	345 000	384 000
Kontorkostnad		179	145	0	0
TV/bredbånd		243 900	235 640	246 000	252 000
Kontingent og gaver		23 200	23 200	29 000	27 000
Forsikring		418 376	354 017	417 700	406 000
Andre kostnader	10	21 917	10 524	4 000	16 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	3 611	2 525	0	0
Sum kostnad		3 865 843	10 976 446	3 683 440	4 182 560
Driftsresultat		1 749 699	-5 474 289	1 974 460	1 570 483
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 638	264 764	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 289	3 553	0	0
Rentekostnad		1 223 404	1 287 542	1 261 000	1 172 621
Netto finansposter		1 155 478	1 019 226	1 261 000	1 172 621
Årsresultat		594 222	-6 493 514	713 460	397 862
Overført til/fra annen egenkapital		594 222	-6 493 514	0	0
SUM OVERFØRINGER		594 222	-6 493 514	0	0

Balanse 2025 Gjertrudgard borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	2 905 000	2 905 000
Bygninger	4	54 889 630	54 889 630
Andeler anleggsmiddel i sameie		467 188	467 510
Andre driftsmidler	4	460 941	460 941
Sum anleggsmidler		58 722 759	58 723 081
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		52 018	92 345
Forskuddsbetalte kostnader		229 341	388 975
Innestående konsernkonto og bank		1 947 860	2 481 948
Sum omløpsmidler		2 229 219	2 963 269
SUM EIENDELER		60 951 978	61 686 350

Balanse 2025 Gjertrudgard borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 630 074	15 035 853
Sum opptjent egenkapital		15 630 074	15 035 853
Sum egenkapital	11	15 637 474	15 043 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	22 400 463	22 967 429
Borettsinnskudd		22 652 230	22 652 230
Sum langsiktig gjeld		45 052 693	45 619 659
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 626	16 727
Leverandørgjeld		203 762	912 291
Påløpne renter		6 186	6 953
Annen kortsiktig gjeld		33 237	87 468
Sum kortsiktig gjeld		261 811	1 023 439
Sum gjeld		45 314 504	46 643 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 951 978	61 686 350
Pantstillelser	13	45 052 693	45 619 659

Sted: _____

Dato: _____

Knut Andreas Nordnes Skjelvik
Styreleder

Elli Graf
Styremedlem

Jakob Henstein
Styremedlem

Erik Nymark
Styremedlem

Truls Olaussen Sætrang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 746 484	3 602 484
3609 Leie parkering	54 720	49 764
3618 Leietillegg strøm	14 210	30 499
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 221 657	1 278 467
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	578 471	540 943
Sum	5 615 542	5 502 157

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	3 611	2 525
8056 Andre finansinntekter i sameie	3 289	3 553
Sum	-322	1 028

Borettslaget eier 14,92% i Gamle Oslo Eiersameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til sameiet er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	99 999
Sum	159 740	114 099

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 00

Note 4 - Varige driftsmidler

	Varmekabler i takrenner	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	El-bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	155 941	2 905 000	54 889 630	305 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	155 941	2 905 000	54 889 630	305 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	155 941	2 905 000	54 889 630	305 000
Anskaffelsesår :	2006	1986	1986	2020
Antatt levetid i år :				

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If Skadeforsikring, polisenummer SP586948.

Borettslaget består av 74 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 233 B.nr 386 i Oslo kommune. Eiertomt på 2089 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polisenr SP586948

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	4 000	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	516 030	497 055
6340 Heisalarm	0	3 169
6361 Fast renhold	213 561	205 709
6364 Matteleie	13 429	12 594
6392 Containerleie/tømming	8 504	24 122
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 920	2 007
Sum	758 444	746 455

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Vedlikehold	29 006	26 665
Sum	29 006	26 665

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	991
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	934	1 874
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 034	0
6552 Driftsmateriell	775	0
Sum	13 743	2 865

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	6 967	41 106
6603 Vedlikehold elektro	165 746	405 737
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	0	14 000
6611 Vedlikehold heiser	75 517	98 713
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 255	25 398
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	88 109	5 274
6630 Egenandel forsikring	0	50 000
6641 Malerarbeider	3 714	122 577
6643 Glassarbeid/Vindu	32 434	6 827 389
6644 Fasade/balkonger	1 206	16 319
6648 Vedlikehold dører og porter	3 719	32 334
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	165 113
Sum	384 665	7 803 958

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 600	30 461
6730 Teknisk honorar	13 088	0
6750 Vakthold	362 821	331 015
Sum	386 509	361 476

Konto 6730 gjelder honorar for takomlegging.

Konto 6714 gjelder kostnader til rådgivning og godkjenning av nye andelseiere

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 344	1 241
7719 Møter, div. styret	0	306
7770 Betalingskostnader	1 186	970
7773 Omkostninger innkreving	4 722	8 008
7790 Andre kostnader	11 693	0
7795 Husleietap	-28	0
Sum	21 917	10 524

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 400	0	7 400
Sum innskutt egenkapital	7 400	0	7 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 035 853	594 221	15 630 074
Sum opptjent egenkapital	15 035 853	594 221	15 630 074
Sum egenkapital	15 043 253	594 221	15 637 474

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering lån 48121 og vedlikehold
Lånenummer:	16364678022
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 967 429
Avdrag i perioden:	566 966
Lånesaldo 31.12:	22 400 463
Saldo 5 år frem i tid:	18 911 656

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364678022	4	418 595	1 674 380
	6	406 560	2 439 360
	1	397 808	397 808
	2	368 268	736 536
	1	324 723	324 723
	7	316 188	2 213 316
	11	313 563	3 449 193
	3	307 874	923 622
	5	306 343	1 531 715
	2	296 058	592 116
	5	291 681	1 458 405
	3	287 961	863 883
	1	285 336	285 336
	7	283 804	1 986 628
	1	275 489	275 489
	1	263 498	263 498
	2	262 141	524 282
	1	259 953	259 953
	2	255 922	511 844
	1	216 627	216 627
	1	213 345	213 345
	2	199 035	398 070
	1	183 608	183 608
	2	178 098	356 196
	1	173 415	173 415
	1	147 107	147 107

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	22 400 463
Innskuddskapital	22 652 230
Boligselskapets pantesikrede gjeld	45 052 693
Bokført verdi av pantsatt eiendom	57 794 630

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 24 362 240,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Gjertrudgard borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjertrudgard borettslag

Styreleder	Knut Andreas Nordnes Skjelvik (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Erik Nymark (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Truls Olaussen Sætrang (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Elli Graf (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Jakob Henstein (sign.)	04.03.2026

Til generalforsamlingen i Gjertrudgard Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-09 12:10:38 UTC



QES

 **bankID**



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Gjertrudgard borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Knut Andreas Nordnes Skjelvik
Styremedlem: Erik Nymark
Styremedlem: Elli Graf
Styremedlem: Truls Olaussen Sætrang
Styremedlem: Jakob Henstein
Varamedlem: Trude Merete Ness
Varamedlem: Christine Holm Berntzen

Styret i Gjertrudgard borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Gjertrudgard borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gjertrudgard borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 955112903

Gjertrudgard borettslag består av 74 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gjertrudgard borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586948. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid 2025-2026

Styret har i løpet av året gjennomført jevnlig styremøter og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og bomiljø. Viktige saker har blant annet vært:

- Oppgradering av brannsikkerhet i kjeller
- Kartlegging av ventilasjonssystem
- Oppfølging av taklekkasje
- Planlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter

Bytte av forretningsfører

Ekstraordinær generalforsamling besluttet i løpet av året å bytte forretningsfører til OBOS. Overgangen trer i kraft fra **1. mai 2026**.

Vedlikehold og tekniske tiltak

- Det ble i 2025 installert **brannanlegg i garasjeanlegget** for å øke sikkerheten for

beboere og eiendom.

- Det er installert en **styretavle/informasjonstavle** for å gjøre det enklere å formidle viktig informasjon til beboerne.
- Ventilasjonssystemet i borettslaget ble gjennomgått av ventilasjonsselskapet **Elite**. Gjennomgangen avdekket flere feil og avvik i systemet. Styret arbeider videre med å kartlegge omfanget og vurdere nødvendige tiltak.
- Borettslaget opplever utfordringer med **lekkasje fra taket**. Styret jobber med å finne årsaken og har dialog med entreprenør **OSEB** for videre undersøkelser og mulige utbedringer.
- Styret har startet en prosess med å **vurdere utskifting av ytterdørene mot Schweigaards gate**. Inkludert låsesystem. Prosjektet er foreløpig i planleggingsfasen.

Bomiljø og aktiviteter

Styret ønsker å bidra til et godt naboskap og et inkluderende bomiljø. Et tiltak som ble gjennomført i 2025 var opprettelse av byttebibliotek ved heisen. Ellers ble det arrangert følgende fellesaktiviteter:

- Vårdugnad
- Julegrantenning i desember

Styret setter stor pris på innsatsen fra beboere som bidrar til fellesskapet

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gjertrudgard borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo - 7.etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Truls Olaussen Sætrang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 160.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

Vedtak:

Det er ingen tilleggssaker til behandling i årets generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erik Nymark for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Trude Merete Ness for 1 år.

Valgt ble: Guro Kleveland for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Trude Merete Ness og Truls O. Sætrang

Nytt styre består av:

Styreleder: Knut Andreas Nordnes Skjelvik

Styremedlem: Elli Graf

Styremedlem: Truls Olaussen Sætrang

Styremedlem: Jakob Henstein

Styremedlem: Erik Nymark

Varamedlem: Trude Merete Ness

Varamedlem: Guro Kleveland

Protokoll for Gjertrudgard borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Truls Olaussen Sætrang (sign.)	24.03.2026

Trivselsregler i Gjertrudgard borettslag

Gjertrudgard består av 74 enheter og trivelige fellesområder. Du er hjertelig velkommen til å bruke hagen, og her finner du grill/spiseområde og plen. Det arrangeres blant annet felles dugnader og juletretenning.

Ved innflytting

1. Kontakt styret, så får du navnet på intercom/ringeklokka
2. Registrer deg i USBL-portalen «Bonabo», der får du viktig informasjon om ditt medlemskap, borettslaget og meldinger styret sender ut.
3. Meld deg inn i Facebook-gruppen «Gjertrudgaard borettslag»

Når du bor i Gjertrudgard

1. Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten etter kl.22 alle dager. Arbeid i leiligheten som medfører banking eller boring i vegger, tak og gulv kan ikke starte før 08.00 på hverdager. Lørdag kan ikke slikt arbeid starte før kl. 10.00. Slikt arbeid kan ikke utføres på dager som omfattes av Lov om helligdager og helligdagsfred, det vil si at det skal være ro i leiligheten hele søndag. Støyende arbeid må varsles med minst 48 timer, med en presisering av når det er ventet å være særlig mye støy.

Musikkundervisning tillates bare etter samtykke med nærmeste naboer og styret

Det er kun lov å etablere dagmammavirksomhet/familiebarnehage eller lignende næringsvirksomhet etter tillatelse fra styret og samtykke fra nærmeste naboer.

2. Varsling av selskap/fest

Skal du feire innflytting, bursdag eller andre hyggelige begivenheter? Her bor både småbarnsfamilier og turnusarbeidere, så vis hensyn. Husk å henge opp varsel på infotavla og en post i Facebook-gruppa.

3. Brann og branntavle

Hver leilighet er utstyrt med røykvarsler, og i hver etasje er det montert skap med brannglaser. Andelseier er ansvarlig for røykvarslere og ved evt. salg skal de ikke fjernes. Evt. feil på utstyret meldes umiddelbart til styret. Merk deg rømningsveier.

Brannvesenet varsles ikke ved utløsning av brannalarm. Hvis det brenner, må du ringe 110-. Branntavle i ved inngangsdørene i atriumet viser hvilken leilighet som har utløst

brannalarm. Ved tilbakestilling av branntavlen, varsle/kontakt styret, det er representant derfra som skal tilbakestille branntavlen og det skal ikke skje før leilighet/ene som har utløst alarmen er sjekket.

4. **Glassbalkongene**

Glassbalkongene/vinterhagene skal se ryddige ut fra utsiden, og skal ikke brukes til oppbevaring/søppel som oppleves sjenerende.

5. **Markiser/blomsterkasser**

Ved anskaffelse av markise/blomsterkasse etc., er andelseier ansvarlig for at disse monteres slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer.

6. **Dyrehold**

Dyrehold i er tiltatt i Gjertrudgard hvis dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Du må informere styret og merke døren om dyrehold i tilfelle brann.

7. **Hagelaget**

Hagelaget arrangerer dugnader og legger planer for hagen. Hvis du ønsker å være med i Hagelaget, ta kontakt med styret som vil gi deg kontaktinformasjon.

8. **Bruk av hage/grillområde**

Du er hjertelig velkommen til å bruke felleshagen. Skal du bruke peis/grill må du ta med eget kull og fjerne dette etter bruk. Husk å forlate området slik du ønsker å finne det!

9. **Atriumet**

Det skal være ryddig i atriumet, og det skal ikke oppbevares ting der som hindrer rømningsveier eller vanskeliggjør renhold. Det er ikke tillatt å lufte ut mot atriumet eller riste tepper.

10. **Sykler**

Sykler skal stå i sykkelparkering på hver side av hovedinngangene, og ikke lenket fast til gelender eller oppbevares i ganger.

11. **Fremleie**

Fremleie må godkjennes av USBL, men styret blir kontaktet ved forlengelse. Borettsshaveren har det hele og fulle ansvaret for alle skader og ulemper som borettslaget/naboer måtte få av fremleien. Hvis fremleietakeren ikke retter seg etter husreglene, kan godkjenning trekkes tilbake.

12. **Opphold i fellesareal**

Unødig opphold i fellesareal er ikke tillatt. På grunn av sikkerhetsmessige årsaker skal ikke barn oppholde seg i fellesareal uten tilsyn av voksne. Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende i bygget, og røyking i fellesareal er forbudt.

13. Husholdningsavfall og annet avfall

Husholdningsavfall skal legges i riktig søppelcontainer i søppelrommet. Søppel/oppussingsavfall skal ikke plasseres utenfor leilighetsdøren.

Annet avfall må du selv frakte til om-/gjenbruksstasjoner eller ved å bruke ulike ordninger for avfallssekker. Kommunen har flere mobile gjenbruksstasjoner i bydelen, les mer på deres nettsider: [Alle gjenvinningsstasjoner - Avfall og gjenvinning - Oslo kommune](#). Se også eget punkt under «Oppussing».

14. Klager

Hvis naboer er uenige om husordensreglene, bør de først prøve å løse problemet sammen. Hvis det ikke fungerer, skal saken sendes skriftlig til styret. Alle skriftlige klager må være datert og signert.

15. Boder

Alle andeler disponerer egen bod, enten i 1. etasje, i kjelleren eller i garasjen. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare/hensette møbler eller andre gjenstander i fellesområdene og utenfor boder. Disse vil bli fjernet.

Oppussing

Skal du pusse opp? Sett deg godt inn i informasjonen nedenfor.

Det skal være stille mellom klokken 08:00-22:00 på hverdager og 10:00-22:00 lørdager, jf. pkt 1. om «Ro i leiligheten». Støyende arbeider er ikke lov på søndager/helligdager.☹

Meld fra i god tid (minst 1 uke), ved å henge lapp på korktavla + melde inn til styret som kan legge ut informasjonen via sine kanaler. Husk at lyd bærer godt i betong.

Det er spesielt viktig å melde fra om når støyende arbeid (pigging/banking/boring) skal foregå, så andre beboere kan planlegge for å unngå hjemmekontor etc.

Renhold i fellesarealer ifbm. oppussing

Hvis fellesarealer blir skitnet til som følge av oppussing i leiligheten, skal dette vaskes/ryddes når arbeidet er slutt for dagen.

Pass på å få inn vask av fellesarealer på slutten av hver dag inn i kontrakten. Hvis borettslaget får ekstrakostnader knyttet til renhold grunnet oppussing, vil faktura sendes til eier av seksjon som pusser opp.

Oppussing av bad

Ved oppussing av bad, gjelder egne regler. Her skal badeoppussing prosjekteres på forhånd av oppstart og tilbud/entreprenør skal ha papirene i orden (Norsk lov). Tilbudet skal godkjennes av styret. Dette kommer av at det tidligere har blitt brukt håndverkere som ikke har hatt tilstrekkelig kompetanse, og har påført andelseiere og borettslag store kostnader.

Plassering av mobile avfallssekker/iSEKK

Det er viktig å følge reglene som gjelder for avfallssekken. Hvis borettslaget får bøter fra Bymiljøetaten for feilplassert avfall, vil disse faktureres beboer med et administrasjonsgebyr. Se også pkt. 13 om husholdningsavfall og annet avfall.

Har du spørsmål knyttet til trivselsreglene? Bare ta kontakt med styret for en prat.

Spørsmål kan også stilles i Facebook-gruppa eller sendes til styret på styret.gjertrudgard@gmail.com

Vedtekter

for

Gjertrudgard borettslag org nr 955 112 903 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. april 1986,
med senere endringer den 25. juni 2008, 6.mai 2014 og sist
endret den 28. oktober 2025

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gjertrudgard borettslag, gnr 233 bnr 386 i Oslo kommune, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. Borettslagets generalforsamling står fritt til å velge forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

2-4 Garasjeplass

Garasjeplassene i Gjertrudgard borettslag er tilhørende en andel i borettslaget. Kjøp og salg av garasjeplasser kan bare skje innenfor de eksisterende andelene som inngår i Gjertrudgard borettslag.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseier plikter å følge de normer og standarder som til enhver tid gjelder i forbindelse med vedlikehold av leiligheten. Dette gjelder typisk, men ikke begrenset til, arbeider som omfatter badetrom og/eller rørleggerarbeid eller arbeider som skal utføres av elektriker. Andelseier skal kunne dokumentere at arbeidene er utført etter gjeldende standard.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Borettslaget kan kreve egenandelen dekket av andelseier, når utbedring av skaden dekkes over borettslagets forsikring

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum fire andre medlemmer med inntil fire varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Kameraovervåking

(1) Borettslaget kan benytte kameraovervåking i kriminalitetsforebygging i fellesarealer.

(2) Borettslaget kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

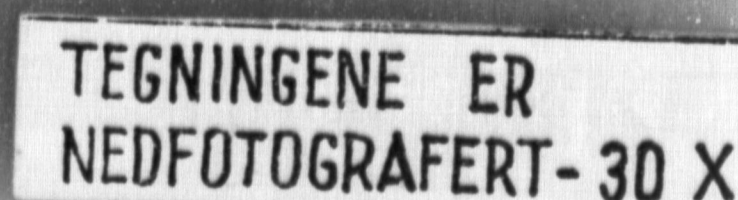
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



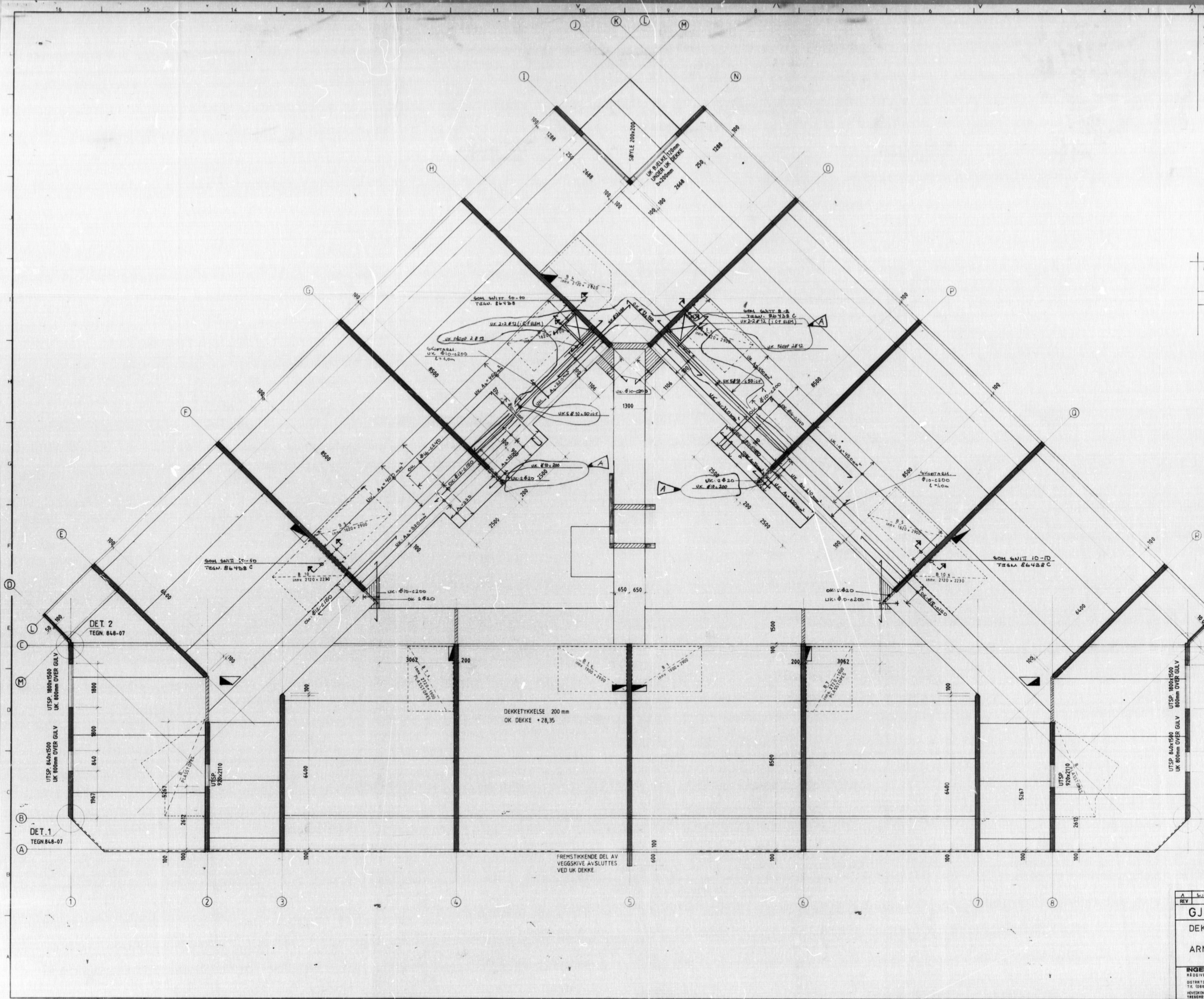
ANMERKNINGER:

- BETONGARBEIDENE UTFØRES ETTER NS 3473 OG NS 3474, NORMAL KONTROLL
- BETONGKVALITET C 35, ARMERINGSKVALITET R 500 TS
- OVERDEKNING 20 mm
- FOR OPPRIS AV VEGGER KFR. TEKN. NR. 848-04 OG -15
- DEKKETTYKKELSE 200mm
- ALLE BETONGDEKKER FORSKALES MED OVERHØYDE 1/300 MIDT MELLOM BÆRENDE VEGGSKIVER I AKSER
- OVERHØYDE VED AKSEAVSTAND 7200mm GIR 7000mm/300 = 23mm
- 5600mm GIR 5400mm/300 = 18mm
- FOR ARMERING SE BØYELISTER NR. 23 OG 29-33

ANMERK:

ARMERING I ALLE ØVRIGE OMRÅDER SOM IKKE ER VIST PÅ DENNE TEIENING - SOM TEIENING 80428 C.

ØVING - FORDEIENINGSTEN. I 200 MM DEKKE = 320 mm

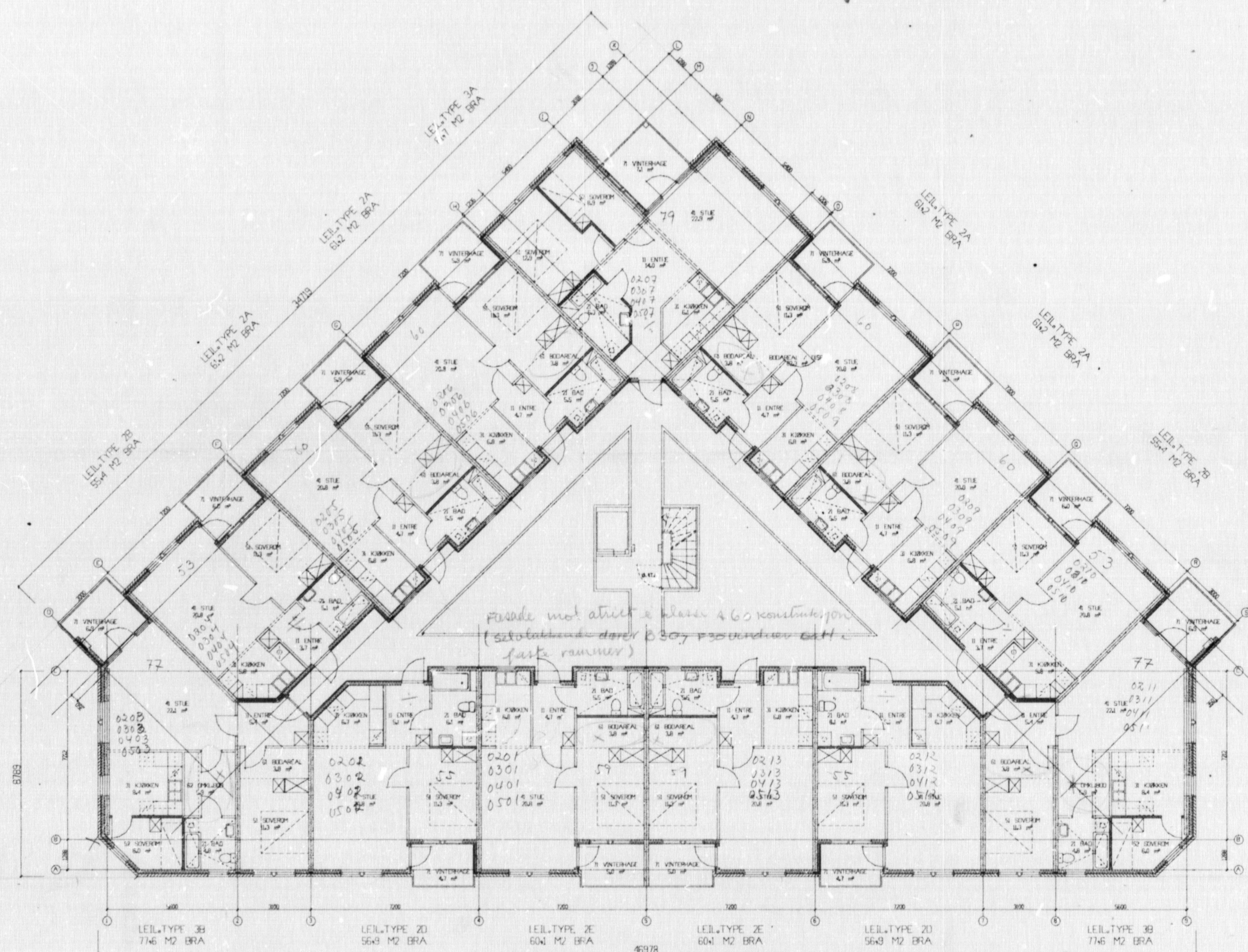


MOTTATT
23. OKT. 1990
Tegn. Kontrollering

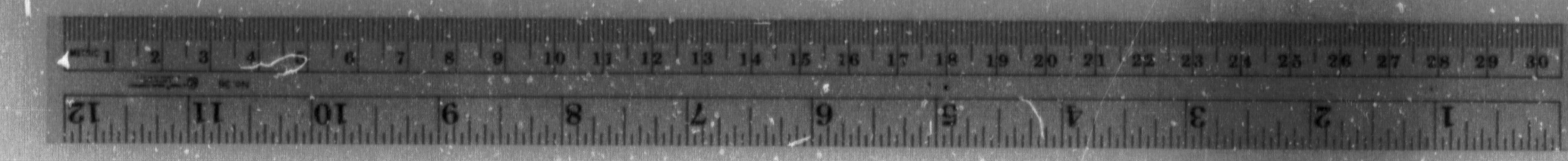
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
31. OKT. 1990
Tegn. 848-07
F. Kroeg

REV	RETTTELSE	9/10-90	SK
1	GJERTRUDGARD		
2	DEKKE OVER 5. ETG.		
3	ARMERING		
4	INGENIØRENE BONDE&CO		
5	PROJEKTERING		
6	8878 A		
7	86596		

TEIENINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X



Tegn. 012		Inde
Inde	Dato	Sign. Notat
	22.2.80	
GJERTRUDGARD USBL PLAN 12 2-5. etg		
A Arkitekt A/S	Selskabet 25	050 Oslo 5
B Byggeselskabet Thor og Olfert	Gård 4	080 Oslo 1
V Olav Kottorp A/S	Auerlengen 56	050 Oslo 6
Skr. nr.	Mål. 1:100	Tegn. nr. 012
Bere.	Dato. 22.2.80	Inde
Sign.	Sign. Kont.	

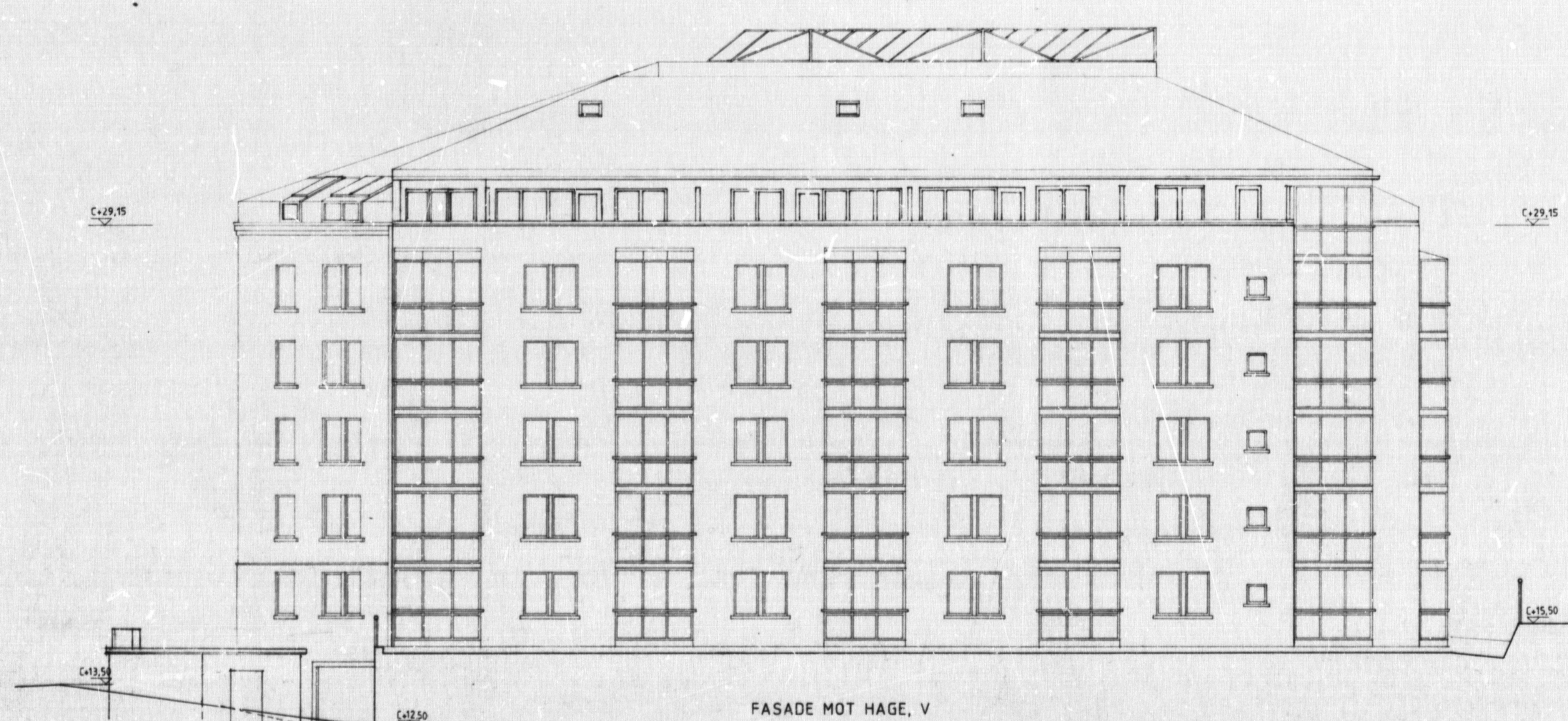


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT-30 X

MOTTATT
24. FEB. 95
PLAN: 00 RYBNINGSSTATEN



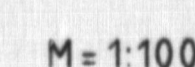
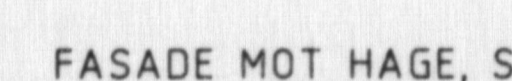
FASADE MOT SCHWEIGAARDSGATE, N-Ø



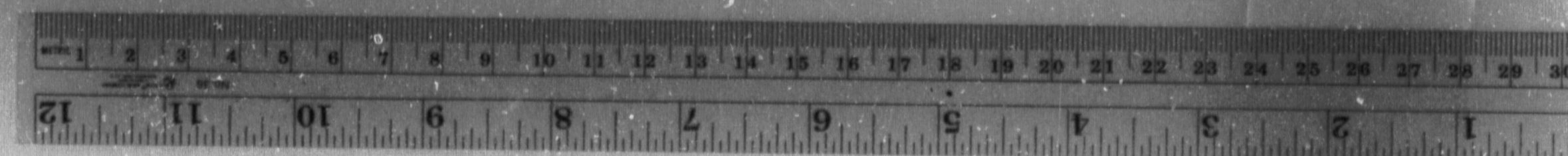
FASADE MOT HAGE, V

Tegnr. 015		Indek B
1922-75 4-1 Løsthuset - as. Venit. - trange 23.04.95 PM GLASSTAS, VINDUER Indek B 23.04.95 Skj. Hestise 23.04.95		
Erstatning nr 16 A-6		
GJERTRUDGARD		
USBL		FASADER
A Arkitekt: A/S Solbakksgate 25 0553 Oslo 5 38 54 70 B Bygghjelp: Thorup og Ollivier Grønland 4 0188 Oslo 1 68 14 97 V Olav Kantsjup A/S Akersbergvei 56 0650 Oslo 6 67 16 51		
Skr. nr.	Mål 1:500	Tegnr. nr.
Serie	Dato 22.05.90	015
Skj.	Skj.	Kont.
		Indek B

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT-30 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT-30 X





FASADE N-Ø MOT SCHWEGGAARDSGATE

Tegn. nr.		017		Indek.
Indek.	Dato	Stign.	Rettelse	
	22.05.90			
GJERTRUDGARD				
USBL		FASADE 17		
A Arkitektene A/S B Byggeselskabet Theng og Oliver V Olav Kontorp A/S				
Solbuksgata 25 0550 Oslo 5 38 54 70 Grønland 4 0550 Oslo 1 68 74 97 Akersbergvn. 56 0550 Oslo 6 67 16 91				
Sak. nr.	Mål 1:200	Tegn. nr.	Indek.	
Serie	Dato 22.05.90	017		
Etg.	Stign. / Kontr.			



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

ANMERKNINGER:

- BETONGARBEIDENE UTFØRES ETTER NS 3473 OG NS 3474, NORMAL KONTROLL.
- BETONGKVALITET C 35, ARMERINGSKVALITET R 500 TS
- OVERDEKNING 20 mm
- FOR OPPRIS AV VEGGER KFR. TEKN. NR. 848-04 OG -15
- DEKKETRYKKESE 200mm
- ALLE BETONGDEKKER FORSKALES MED OVERHØYDE 1/300 MIDT MELLOM BÆRENDE VEGGSKIVER I AKSER.
- OVERHØYDE VED AKSEAVSTAND 7200mm GIR 7000mm/300 = 23mm
- 5600mm GIR 5400mm/300 = 18mm
- FOR ARMERING SE BØYELISTER NR. 23, 29-33 OG 43

ARKIVKEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATSKONTROLLEN
31.10.1990

Bygningskontroll

Arbeidsplan for byggingen av 1. etasje

Rev. 1

Rev. 2

Rev. 3

Rev. 4

Rev. 5

Rev. 6

Rev. 7

Rev. 8

Rev. 9

Rev. 10

Rev. 11

Rev. 12

Rev. 13

Rev. 14

Rev. 15

Rev. 16

Rev. 17

Rev. 18

Rev. 19

Rev. 20

Rev. 21

Rev. 22

Rev. 23

Rev. 24

Rev. 25

Rev. 26

Rev. 27

Rev. 28

Rev. 29

Rev. 30

Rev. 31

Rev. 32

Rev. 33

Rev. 34

Rev. 35

Rev. 36

Rev. 37

Rev. 38

Rev. 39

Rev. 40

Rev. 41

Rev. 42

Rev. 43

Rev. 44

Rev. 45

Rev. 46

Rev. 47

Rev. 48

Rev. 49

Rev. 50

Rev. 51

Rev. 52

Rev. 53

Rev. 54

Rev. 55

Rev. 56

Rev. 57

Rev. 58

Rev. 59

Rev. 60

Rev. 61

Rev. 62

Rev. 63

Rev. 64

Rev. 65

Rev. 66

Rev. 67

Rev. 68

Rev. 69

Rev. 70

Rev. 71

Rev. 72

Rev. 73

Rev. 74

Rev. 75

Rev. 76

Rev. 77

Rev. 78

Rev. 79

Rev. 80

Rev. 81

Rev. 82

Rev. 83

Rev. 84

Rev. 85

Rev. 86

Rev. 87

Rev. 88

Rev. 89

Rev. 90

Rev. 91

Rev. 92

Rev. 93

Rev. 94

Rev. 95

Rev. 96

Rev. 97

Rev. 98

Rev. 99

Rev. 100

Rev. 101

Rev. 102

Rev. 103

Rev. 104

Rev. 105

Rev. 106

Rev. 107

Rev. 108

Rev. 109

Rev. 110

Rev. 111

Rev. 112

Rev. 113

Rev. 114

Rev. 115

Rev. 116

Rev. 117

Rev. 118

Rev. 119

Rev. 120

Rev. 121

Rev. 122

Rev. 123

Rev. 124

Rev. 125

Rev. 126

Rev. 127

Rev. 128

Rev. 129

Rev. 130

Rev. 131

Rev. 132

Rev. 133

Rev. 134

Rev. 135

Rev. 136

Rev. 137

Rev. 138

Rev. 139

Rev. 140

Rev. 141

Rev. 142

Rev. 143

Rev. 144

Rev. 145

Rev. 146

Rev. 147

Rev. 148

Rev. 149

Rev. 150

Rev. 151

Rev. 152

Rev. 153

Rev. 154

Rev. 155

Rev. 156

Rev. 157

Rev. 158

Rev. 159

Rev. 160

Rev. 161

Rev. 162

Rev. 163

Rev. 164

Rev. 165

Rev. 166

Rev. 167

Rev. 168

Rev. 169

Rev. 170

Rev. 171

Rev. 172

Rev. 173

Rev. 174

Rev. 175

Rev. 176

Rev. 177

Rev. 178

Rev. 179

Rev. 180

Rev. 181

Rev. 182

Rev. 183

Rev. 184

Rev. 185

Rev. 186

Rev. 187

Rev. 188

Rev. 189

Rev. 190

Rev. 191

Rev. 192

Rev. 193

Rev. 194

Rev. 195

Rev. 196

Rev. 197

Rev. 198

Rev. 199

Rev. 200

Rev. 201

Rev. 202

Rev. 203

Rev. 204

Rev. 205

Rev. 206

Rev. 207

Rev. 208

Rev. 209

Rev. 210

Rev. 211

Rev. 212

Rev. 213

Rev. 214

Rev. 215

Rev. 216

Rev. 217

Rev. 218

Rev. 219

Rev. 220

Rev. 221

Rev. 222

Rev. 223

Rev. 224

Rev. 225

Rev. 226

Rev. 227

Rev. 228

Rev. 229

Rev. 230

Rev. 231

Rev. 232

Rev. 233

Rev. 234

Rev. 235

Rev. 236

Rev. 237

Rev. 238

Rev. 239

Rev. 240

Rev. 241

Rev. 242

Rev. 243

Rev. 244

Rev. 245

Rev. 246

Rev. 247

Rev. 248

Rev. 249

Rev. 250

Rev. 251

Rev. 252

Rev. 253

Rev. 254

Rev. 255

Rev. 256

Rev. 257

Rev. 258

Rev. 259

Rev. 260

Rev. 261

Rev. 262

Rev. 263

Rev. 264

Rev. 265

Rev. 2



Oslo kommune



**PLAN- og
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

Gjertrudgard Brl.
v/USBL
Postboks 4764 Sofienberg
0506 OSLO

Hans Thomas Gaarder
A/S Veidekke
P.b. 84 Ellingsrud
1006 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
870105956

Journr.
95/14545

Deres ref.

Vår saksbeh.
Olav Vevle

Dato
6. mars 1995

Arbeidssted : 233/0386 Schweigaards gate 63/65
Byggherre : Gjertrudgard Brl. V/U S B L, Storgt. 49, 0182 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleppsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 63 - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass	1 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.1 km
Oslo Hospital	7 min
Linje 13, 19	0.6 km
Oslo S/Bussterminal	9 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	0.8 km
Grønland	12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	15 min
Totalt 24 ulike linjer	1.3 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	4 min
319 elever, 22 klasser	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	13 min
342 elever, 19 klasser	1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	15 min
449 elever, 25 klasser	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	10 min
617 elever, 44 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min
431 elever, 30 klasser	2.5 km
Hersleb videregående skole	17 min
Etterstad videregående skole	20 min
588 elever, 41 klasser	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

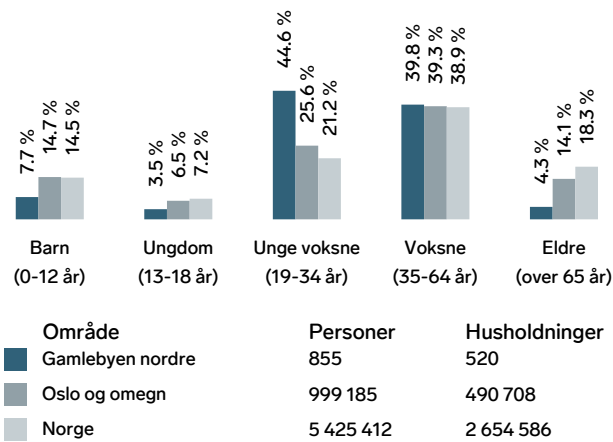
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)	3 min
80 barn	0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...)	6 min
70 barn	0.5 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	7 min
60 barn	0.6 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Joker Gamlebyen	3 min
Søndagsåpent	0.2 km

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 74/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Bra 74/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill

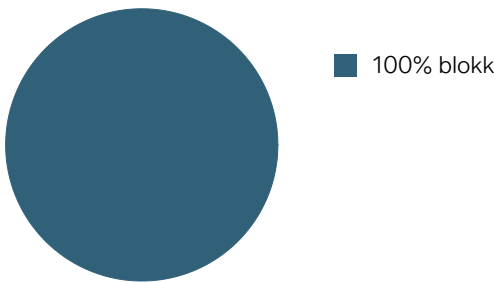
3 min 
0.3 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
-  Grip Gym

7 min 
-  Fresh Fitness Grønland

7 min 

Boligmasse



«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



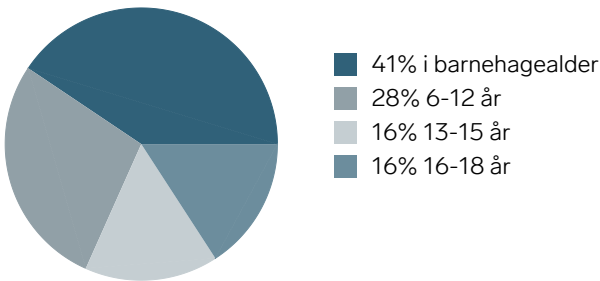
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar

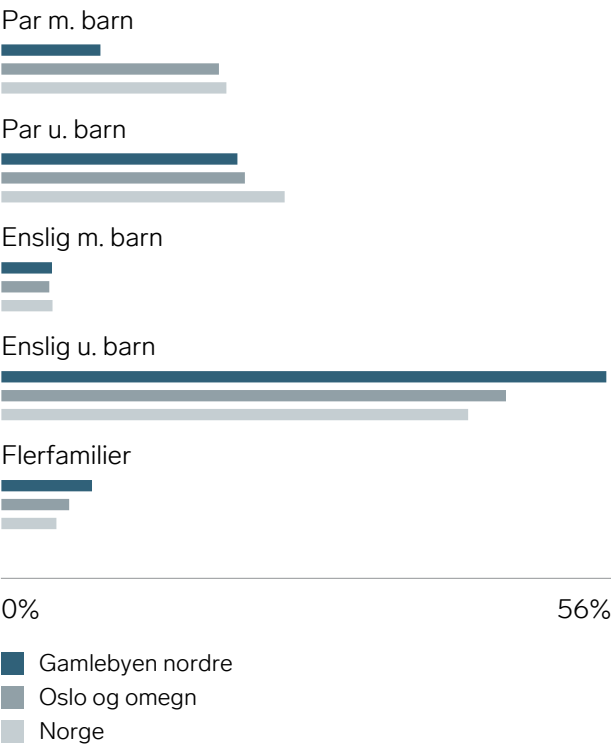
9 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

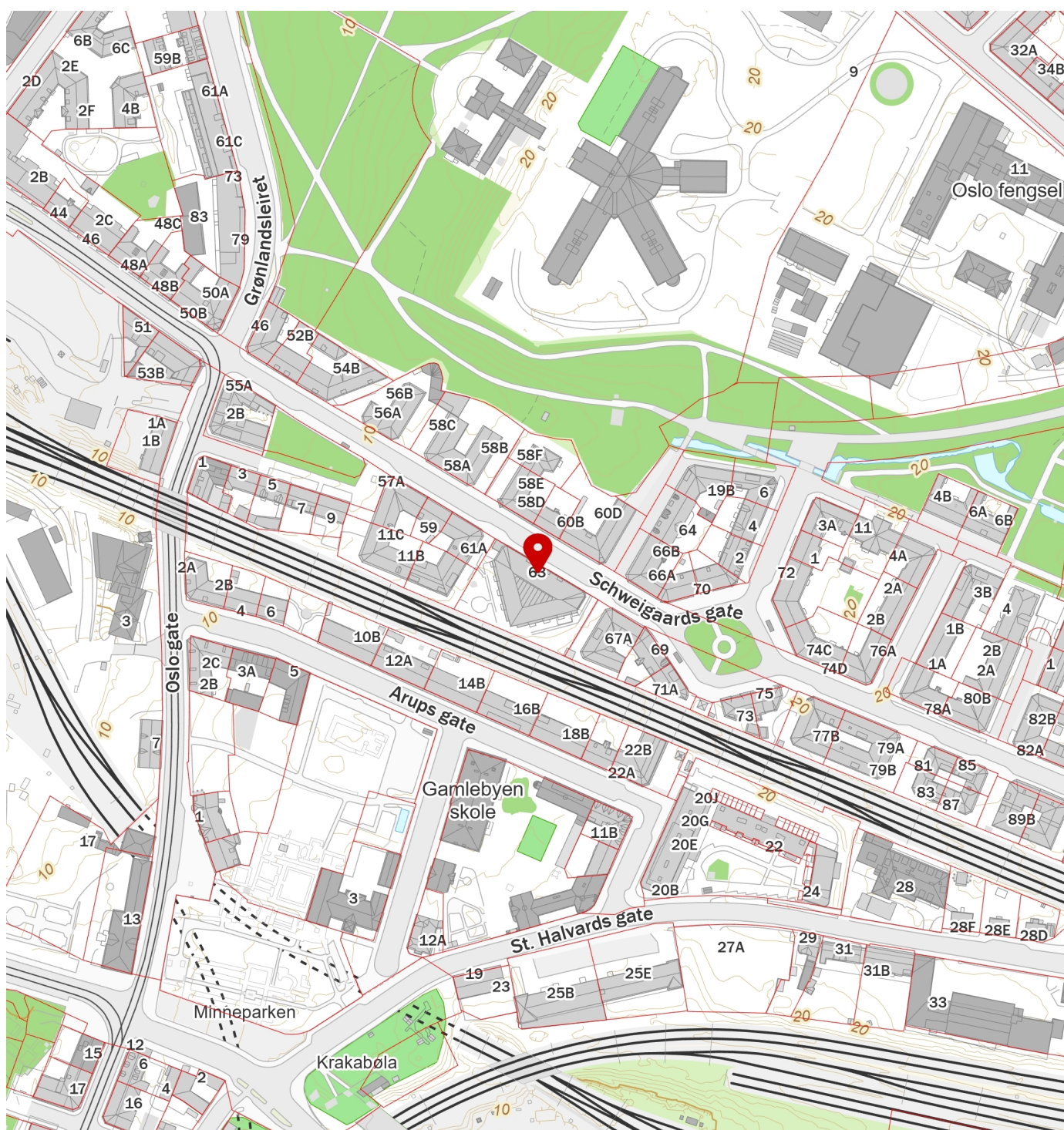
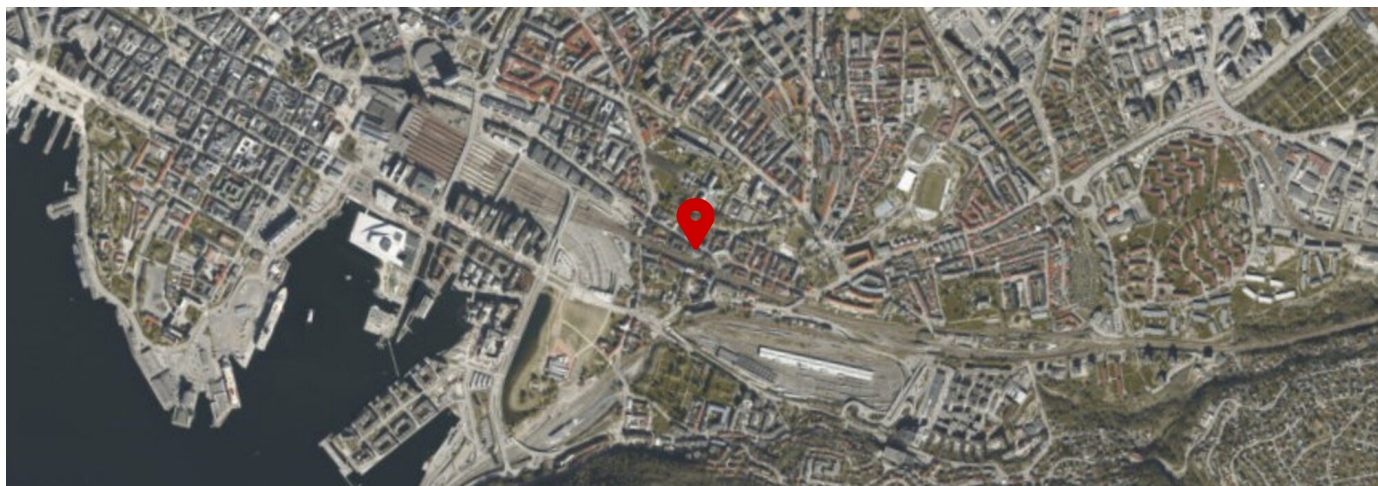


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Adresse

Schweigaards gate 63, 0656 OSLO

Dato for energimerking

15.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296504

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

81098239

Gårdsnummer

233

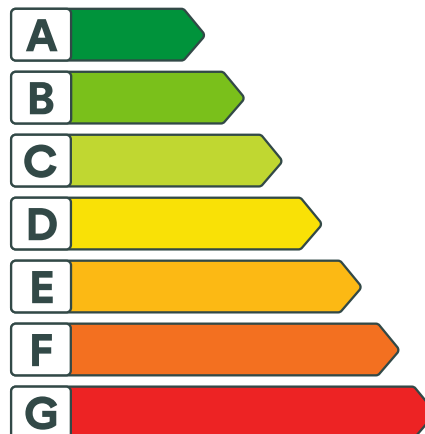
Bruksnummer

386

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0511


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1991

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,01 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 671 kWh



Schweigaards gate 63, 0656 OSLO



Detaljering

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



Schweigaards gate 63, 0656 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

