

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 451 350,-
Felleskostn.: Kr 2 442,-
Selger: Victoria Daniela Thorsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 32/39 kvm
Tomtstr.: 537 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 274
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1007250167

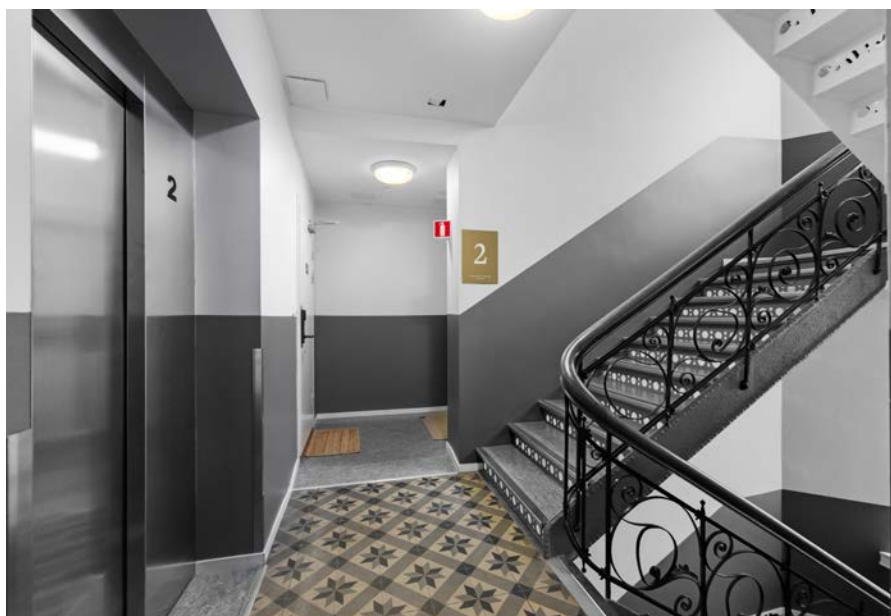
Lys og fin 2-roms på Solli - Balkong - Balansert ventilasjon - Lave felleskostnader

Velkommen til Gustav Bloms gate 4!

Leiligheten ligger i et sentrumsnært og meget attraktivt boligområde i Oslo og har umiddelbar nærhet til byens rike utvalg av fasiliteter. Kort vei til dagligvare, treningssenter, restauranter og barer.

Leiligheten kan fremheves med:

- Felleskostnader på bare 2442,-
- Varmtvann inkl.
- Internett inkl.
- Bad pusset opp i 2010 i regi av borettslaget
- Opplegg for vaskemaskin
- Sentralt med kort vei til dagligvare, treningssenter samt kollektivtrafikk
- Ligger i blindgate: rolig område!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Reguleringskart	62
Årsberetning	67
Vedtekter	90
Ordensregler	98
Protokoll	102
Meglerbrev	106
Eksepdisjonsdokument	108
Tegninger	113
Energiattest	118
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 32 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken med utgang til balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

537 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med hyggelig indre gårdsrom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og meget attraktivt boligområde i Oslo og har umiddelbar nærhet til byens rike utvalg av fasiliteter.

Populære Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery ligger like i nærheten. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og fin skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med flotte strender og gode tur- og rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi og Bunnpris, som kun ligger noen kvartaler unna leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Aker brygge ca. 70 butikker, samt 40 kafeer, restauranter, barer og nattklubber.

Solli plass er like ved boligen, og byr på godt utvalg av populære kafeer og restauranter. Her finner du blant annet Alex Sushi, Pascal, Palace Grill, Kverneriet og Villa Paradiso. Området byr også på flere grønne lunger som slottsparken og hydroparken. For de som er treningsglade er det flere muligheter i gangavstand fra boligen, for eksempel SATS, Friskis & Svettis, EVO og Barry's.

Videre er det meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nasjonalteatret stasjon, med T-bane og tog, ligger innen kort gangavstand.

Adkomst

Adkomst fra Gustav Bloms gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Ankerhagen barnehage, Studentenes Småbarnstue SiO og Hydroparken barnehage.

Skolekrets

Ruseløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Solli med linje 12N, 30 og 31 ca 300 m

Trikk: Solli med linje 12 og 13 ca 300 m

Tog: Nationalteatret stasjon med 10 ulike linjer ca 400 m

T-bane: Nationalteatret med linje 1-5 ca 900 m

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskiller av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon i

tre tekket med skiferstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue i åpen løsning til kjøkken samt balkong. Balkongen er ca 2 m² med plass til sittegruppe og vender mot blindgate.

Standard

Balkong:

Balkong i murkonstruksjon på ca. 2 m².

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2010. Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2010. Lyd og brannklassifisert entredør. Kan åpnes med brikke. Det er hvite glatte innerdører.

Etasjeskille:

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Kjøkken:

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er montert lekkasjestopper på vannet til oppvaskmaskinen, og komfyrvakt. Flexit kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Avløpsrør:

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Vannrør:

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Fordelerskap er plassert i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet, og i kjøkkenbenken.

Elektrisk:

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Nytt ventilasjonsanlegg ca. 2010. Det er felles ventilasjonsanlegg.

Bad:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Badet er rehabilitert/pusset opp i 2010 i regi av borettslaget. På badet er det servant med servantskap, veggfestet

toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.

Gulv:

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Vegger:

Det er malte slette veggoverflater.

Tak:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 281 cm og 266 cm.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Eiendommen ligger i et sentrumsnært og meget attraktivt boligområde i Oslo og har umiddelbar nærhet til byens utvalg av fasiliteter. Leiligheten ligger rett ved Solli plass i flott bygård mot rolig bakgård. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget.

Fellestomt med hyggelig indre gårdsrom. Hele bygården ble betydelig oppgradert i 2010, så mye av standarden dateres til da. Det vil si vinduer, elektrisk anlegg, ventilasjon, kjøkkeninnredning og badrom, samt installert heis i bygget. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Leiligheten varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er felles varmtvann. Parkering i gate etter gjeldende regler for området.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Balkong
- Overflater bad
- Membran, tettesjikt og sluk bad
- Gulv

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkl.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP5743152

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader varmtvann 190,-

Felleskostnader 2 094,-

Tilleggsytelser: Bredbånd 158,-

I tillegg dekkes kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 442

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET GUSTAV BLOMS GATE 4-8

Organisasjonsnummer

933 120 988

Andelsnummer

7

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr -303 941,-

Budsjett for 2025 er kr -9 545,-

Disponible midler pr 31.12.24 var kr 264 769,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 274 i Oslo kommune. Andelsnr. 7 i BORETTSLAGET
GUSTAV BLOMS GATE 4-8 med orgnr. 933 120 988

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/274:

06.06.1896 - Dokumentnr: 900169 - Opprettelse av matrikkelenheten

30.03.2011 - Dokumentnr: 250016 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 60/1416

Snr: 2

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/1416
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/1416
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/1416
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1416
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/1416
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/1416
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/1416
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/1416
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34/1416
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/1416
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/1416
Snr: 13

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/1416
Snr: 14

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/1416
Snr: 15

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34/1416
Snr: 16

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/1416
Snr: 17

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/1416
Snr: 18

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/1416
Snr: 19

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/1416
Snr: 20

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/1416
Snr: 21

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/1416
Snr: 22

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/1416

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjons dokument fra byggeår.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Boligen er på byantikvarens gule liste.

Pågående plansak:

Saksnr: 202313406

Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker

Hansteens gate 7 B - bruksendring av loft til boareal for underliggende leilighet og fasadeendringer

Saksnummer: 202514841

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 451 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 459 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 462 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 50 000,- provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistås av

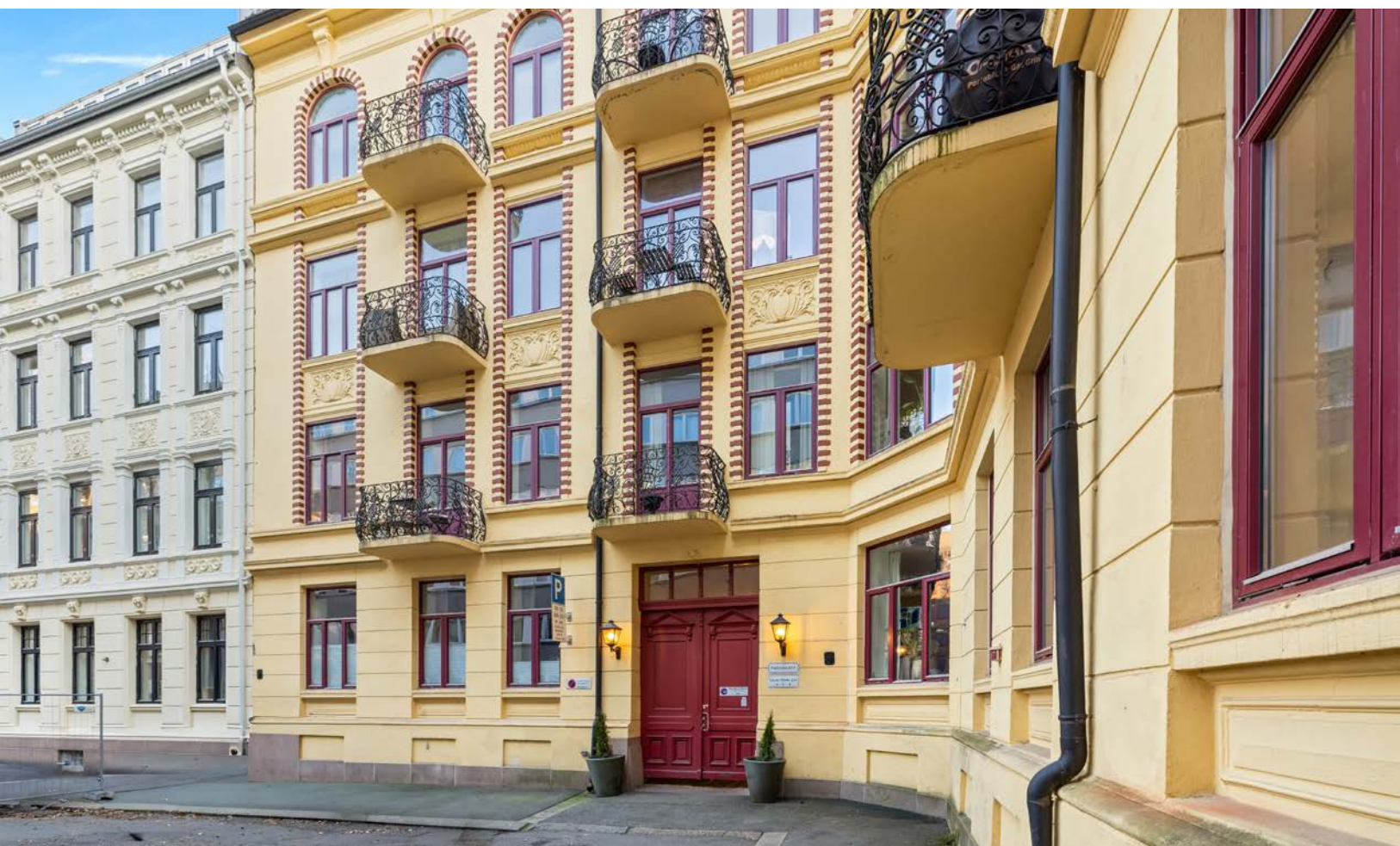
Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Oppdragstaker

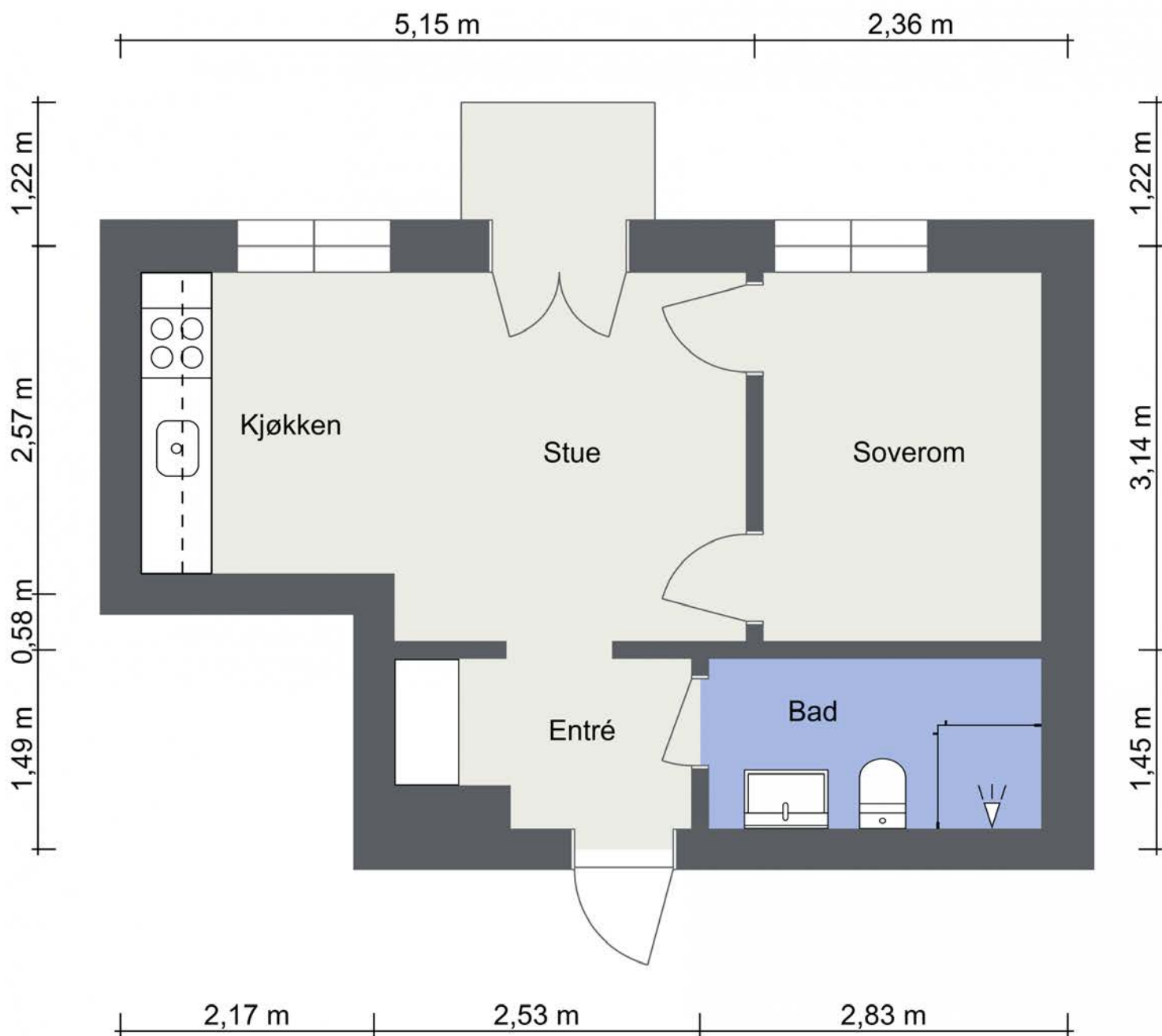
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

28.11.2025



Gustav Bloms gate 4

















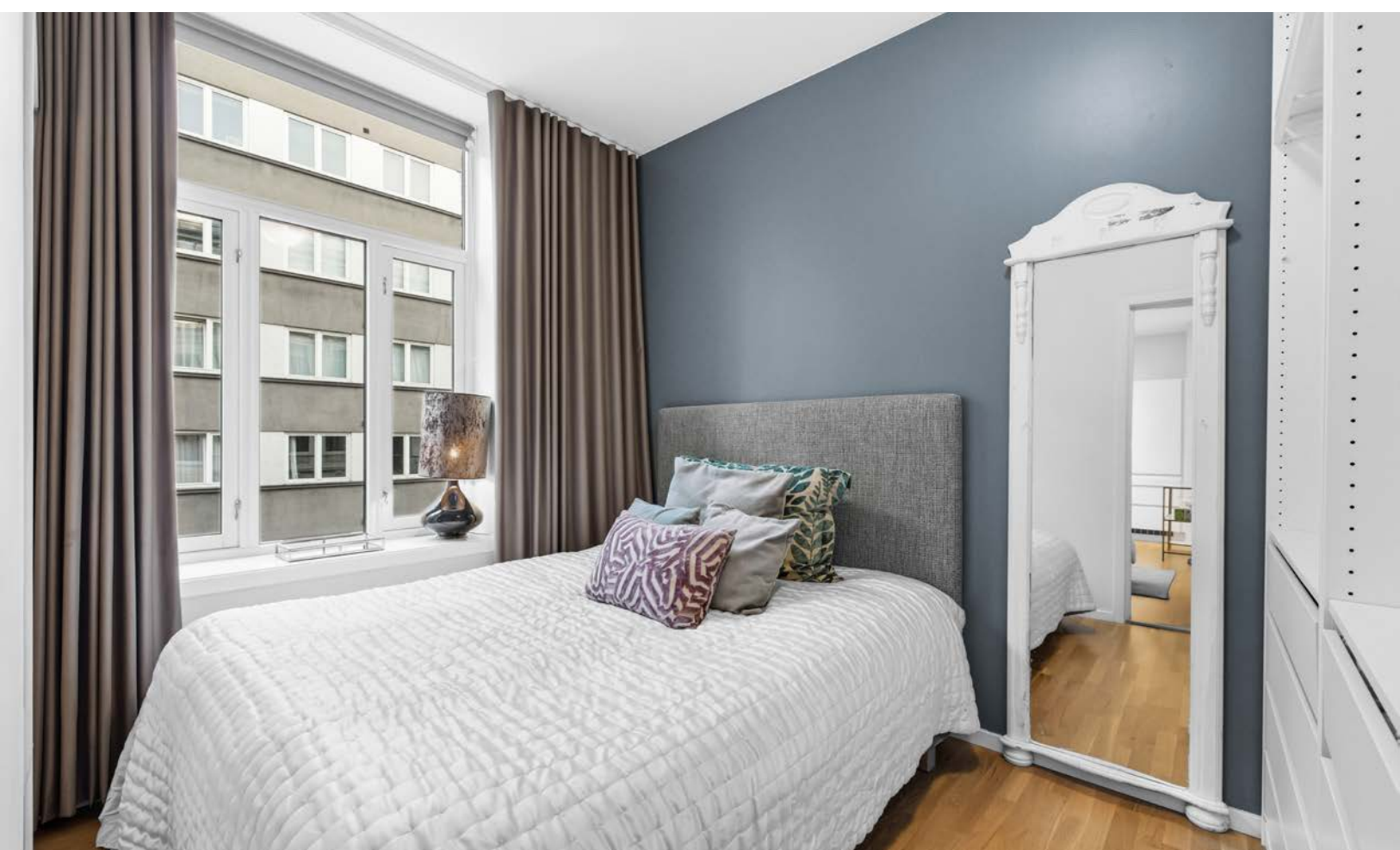






















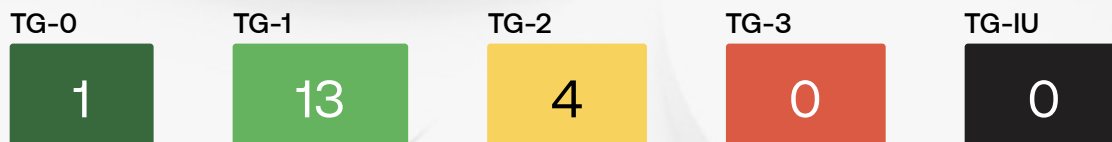
Vedlegg

Gustav Bloms gate 4 0254 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 39 m²
BRA-i: 32 m²
Rapportdato: 25.11.2025 (Gyldig til 25.11.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37920>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 er satt pga. alder på balkong og rekkverk.
Våtrom: Bad/wc - Overflater	TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15
Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Øvrig: Gulv	TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2025

Rapportdato
25.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Victoria Daniela Thorsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gustav Bloms gate 4, 0254 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **209**

Bruksnr: **274**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **7**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1899**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Eiendommen ligger i et sentrumsnært og meget attraktivt boligområde i Oslo og har umiddelbar nærhet til byens utvalg av fasiliteter. Leiligheten ligger rett ved Solli plass i flott bygård mot rolig bakgård. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget.

Fellestomt med hyggelig indre gårdsrom.

Hele bygården ble betydelig oppgradert i 2010, så mye av standarden dateres til da. Det vil si vinduer, elektrisk anlegg, ventilasjon, kjøkkeninnredning og baderom, samt installert heis i bygget. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er felles varmtvann.

Parkering i gate etter gjeldende regler for området.

Bygården er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv.

Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med skiferstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	39	32	7	0	2
Totalt m²	39	32	7	0	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	32	32	0	Entre, bad/wc, soverom, stue/kjøkken med utgang til balkong.	
Totalt m²	32	32	0		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 7 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i murkonstruksjon på ca. 2 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk i jern, høyden på rekkverket er 102 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
TG 2 er satt pga. alder på balkong og rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2010.	
Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2010.	
Lyd og brannklassifisert entredør. Kan åpnes med brikke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er montert lekkasjestopper på vannet til oppvaskmaskinen, og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Flexit kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rommene er i samsvar med byggemeldte tegninger fra 2010.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler i leiligheten. Det er installert sprinkleranlegg	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk).	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert i taket på badet.	
Det er stoppekraner i fordelerskapet, og i kjøkkenbenken.	
TG-1	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert ca. 2010.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt ventilasjonsanlegg ca. 2010.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er felles ventilasjonsanlegg. Det er ukjent når det sist var service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.10 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2010 i regi av borettslaget.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da dusj og sanitærutstyr vender mot naboen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 281 cm og 266 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250167	

Selger 1 navn
Victoria Daniela Thorsen

Gateadresse	
Gustav Bloms gate 4	

Poststed	Postnr
OSLO	0254

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250167

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VDT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250167

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250167

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250167

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Daniela Thorsen	8936164ce3104f38b13799 429cdba46eaa2fa32c	20.11.2025 12:54:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250167

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Gustav Bloms gate 4 - Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Solli	3 min
Linje 12N, 30, 31	0.2 km
Solli	4 min
Linje 12, 13	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	10 min
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	10 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	5 min
611 elever, 35 klasser	0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min
812 elever, 47 klasser	0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	20 min
508 elever, 26 klasser	1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	24 min
366 elever, 19 klasser	1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	17 min
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Oslo Handelsgymnasium	2 min
816 elever, 33 klasser	0.2 km
Wang Toppidrett	3 min
18 klasser	0.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

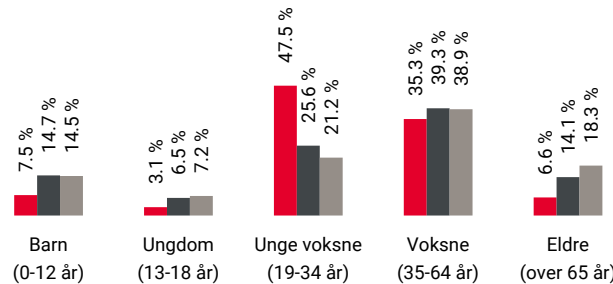
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år)	4 min
39 barn	0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år)	6 min
22 barn	0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	7 min
36 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vika	1 min
Kiwi Solli Plass	4 min
PostNord	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

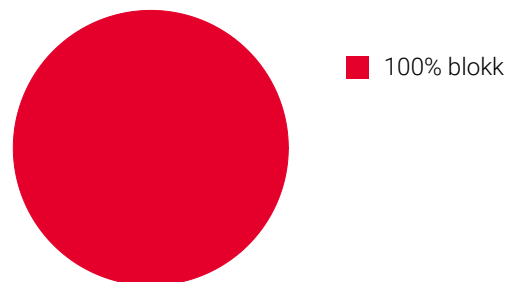
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo handelsgym 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  SATS Solli plass 4 min 
-  Friskis & Svettis Oslo 6 min 

Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

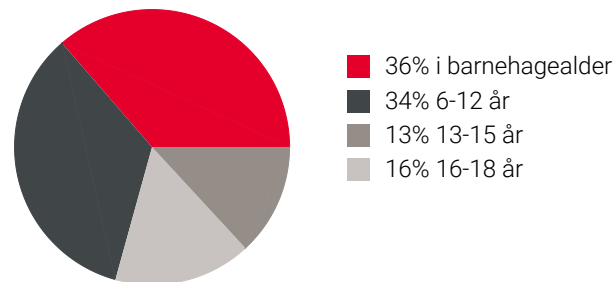
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 6 min 
-  Boots apotek Solli 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

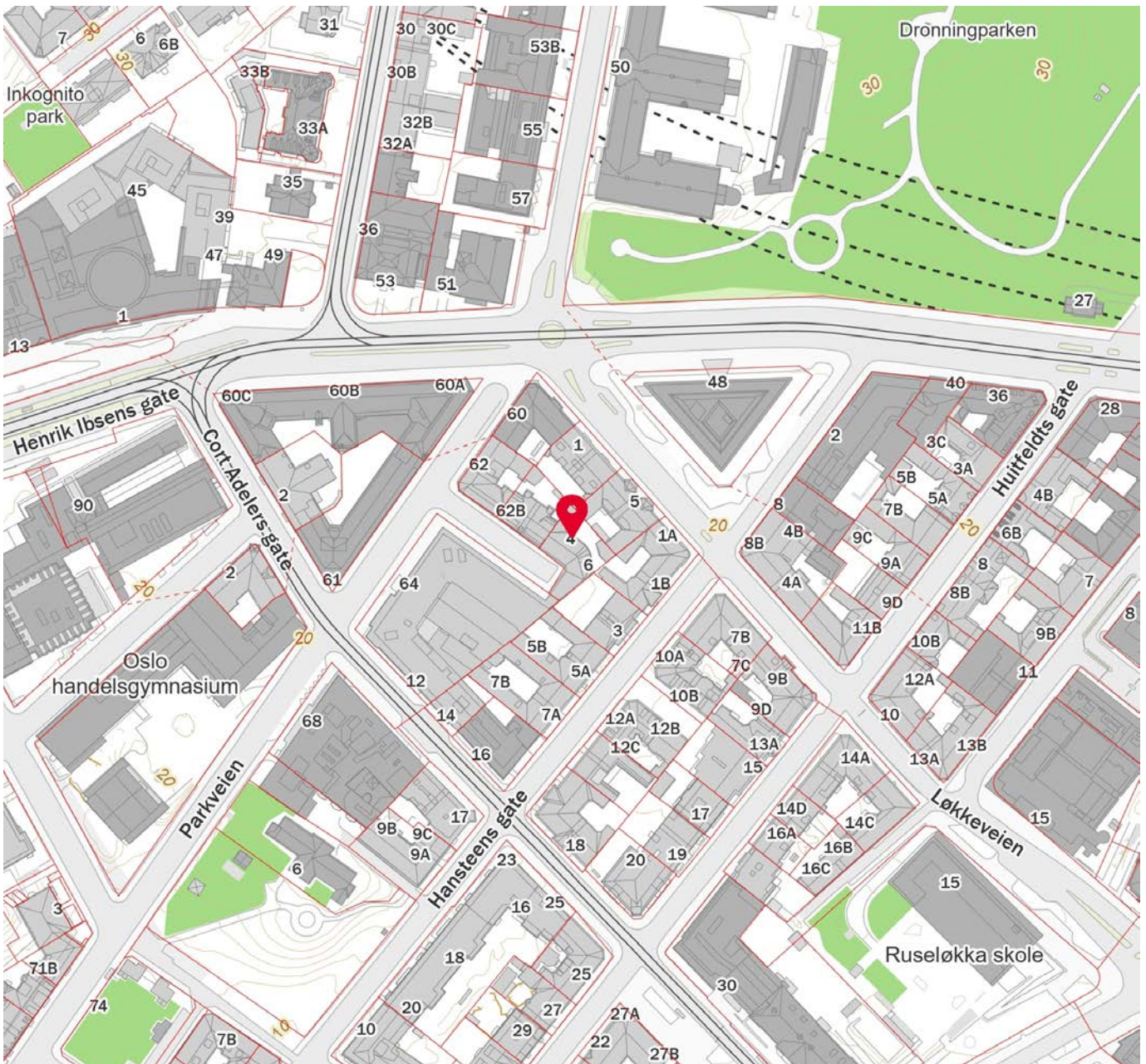


0% 59%

-  Vika
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 20.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

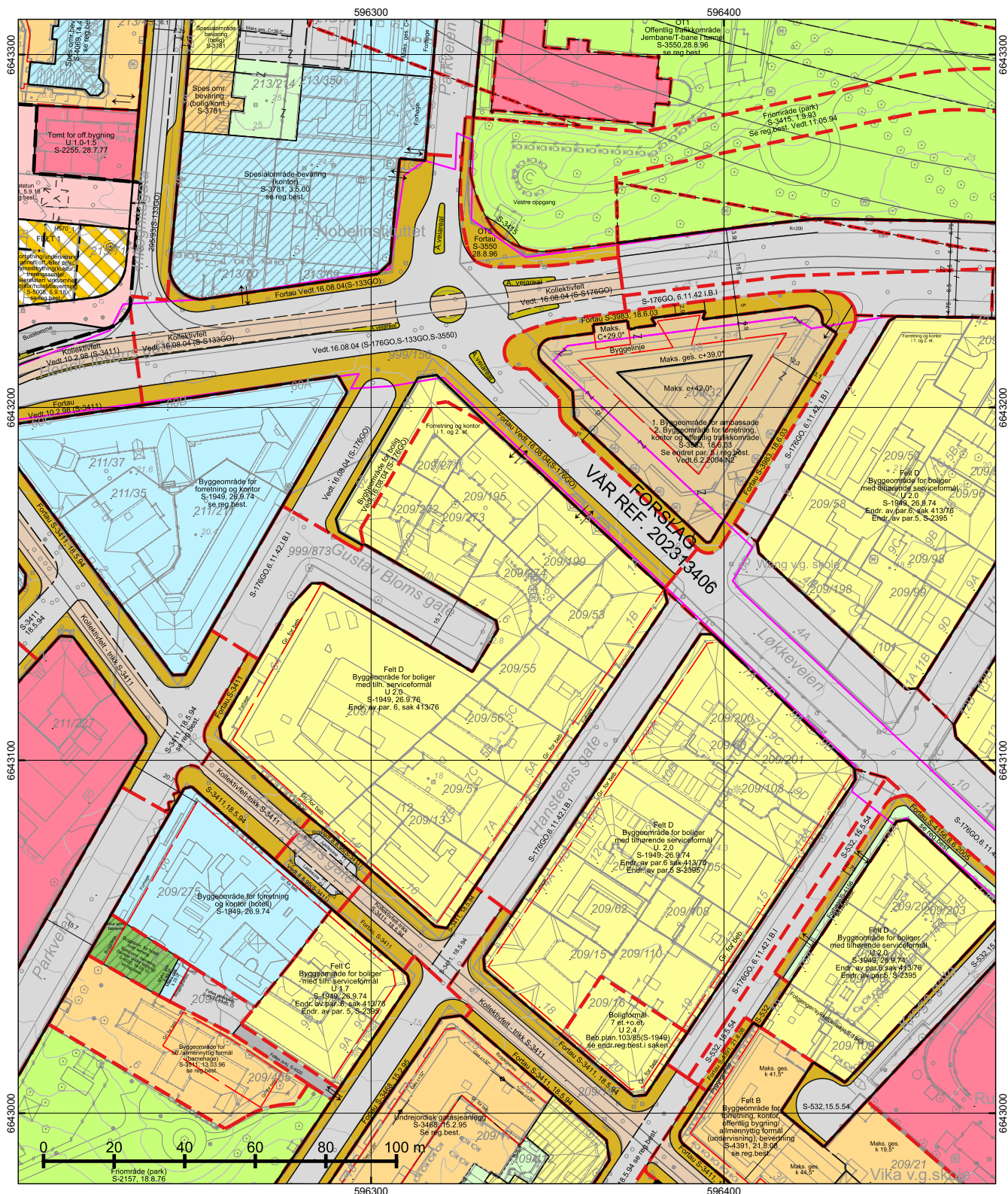
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150027/ 86522625	Deres ref.:
Adresse: Gustav Bloms gate 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/274	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150027/ 86522625

Adresse: Gustav Bloms gate 4

Gnr/Bnr: 209/274

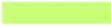
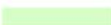
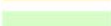
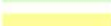
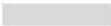
Deres ref.:

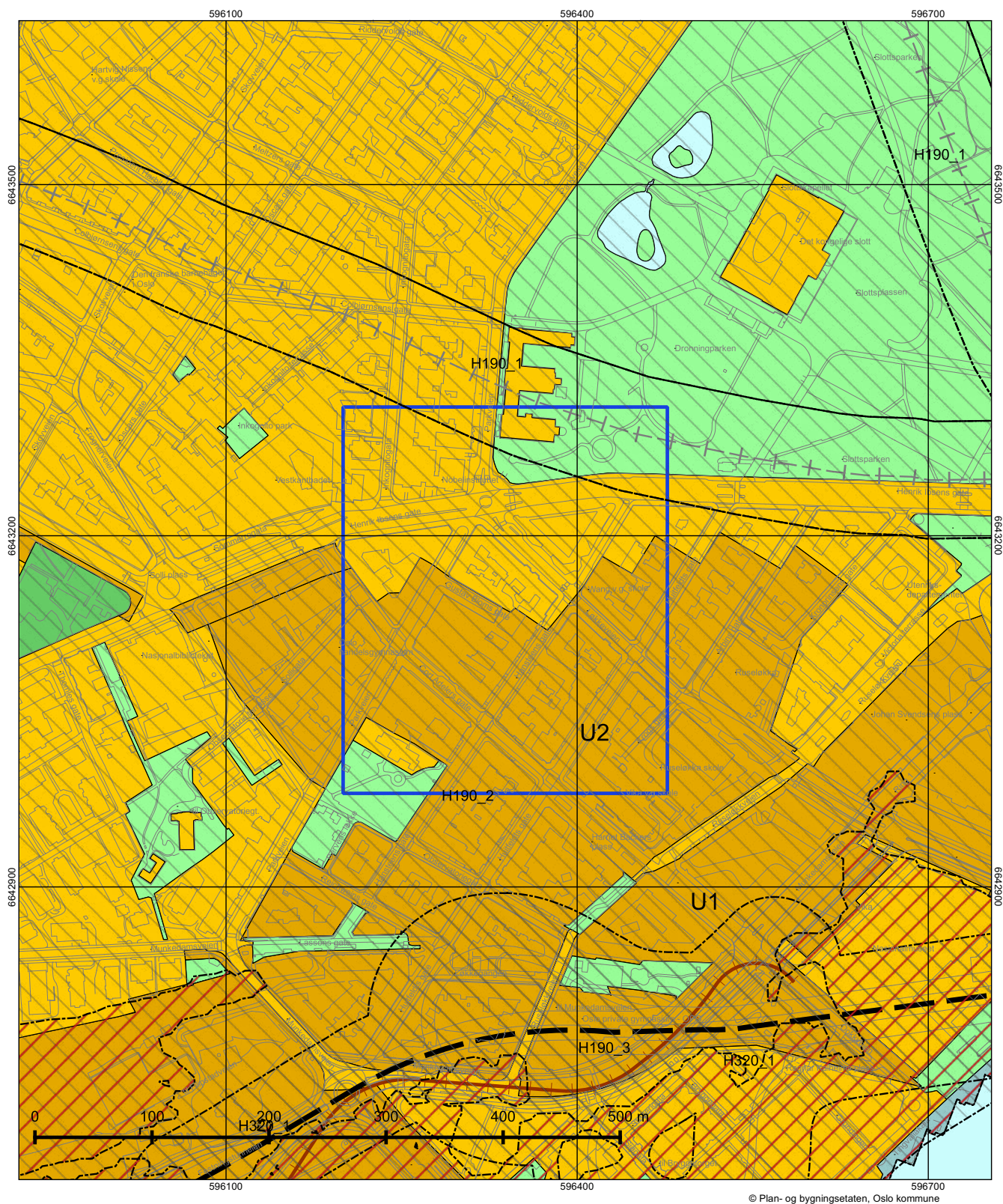
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	78 - Forhage		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formåavgrensning
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	121 - Forretning og kontor		930 - Reguleringslinje
	124 - Hotell og herberge		934 - Regulert trikkespor
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Formålgrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Foreløpig plan
	143 - Kontor/bolig		Plangrense (gammel lov)
	147 - Kontor/offentlig		Plangrense (ny lov)
	149 - Offentlig/allmennyttig		Grense for bebyggelse
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	169 - Ambassade m.tilh.anlegg		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygningens avgrensning i beb. plan
	311 - Annet veiareal		Underjordisk anlegg
	312 - Fortau		Bebyggelse som inngår i planen
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	330 - Parkering/utfartsparkering		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Oppheving av eiendomsgrense
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2013 - Torg		Eksisterende tre som skal bevares
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		



Oslo

Dato: 20.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150027/86522625

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

Onsdag 12.03.2025 kl. 17:00

Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702

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

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Revisorbytte til KPMG
- 5.2 Pipe og mulighet for ildsted
- 5.3 Generell orden

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 ligger vedlagt.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets forslag til honorar vil presenteres i generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Revisorbytte til KPMG

Innsender: Styret

Vi foreslår å bytte ut borettslagets revisor fra BLÅBERG AS til KPMG AS. Vår forretningsfører Usbl har en rammeavtale med KPMG som vil medføre lang lave revisjonskostnader enn hva vi kan forvente videre fra Blåberg AS.

Det er krav om 2/3 flertall for revisorbytte.

Forslag til vedtak: KPMG AS velges som borettslagets revisor fra regnskapsåret 2025.

5.2 Pipe og mulighet for ildsted

Innsender: Aleksander Ditlefsen Mackee

Jeg lurer på om det er pipe i bygget, og om det er noen tanker rundt peis og ildsted i leilighetene?

Forslag til vedtak: Utredelse av mulighet for ildsted

Styrets innstilling: Det avtroppende styret ønsker ikke å legge føringer i denne saken, da eventuelt arbeid knyttet til saken vil tillegges et nytt styre eller arbeidsgruppe bestående av andelseiere.

Rent formelt sier vedtaksforslaget lite om både forventninger og avgrensninger knyttet til tid og/eller kostnader knyttet til en utredning av muligheten.

5.3 Generell orden

Innsender: Daniel Bjerkli Kvåle

1. Det røykes og kastes sneiper både i bakgården og foran inngangspartiet. Det er ekkelt med sneiper rundt omkring og røyklukt trekker inn i heis, oppganger og leiligheter.
2. Det hensettes ting og tang i fellesområder
3. Høy musikk til alle døgnetts tider og oppussing seint på kveldene
4. Parkering foran inngangsporten

Forslag til vedtak:

1. Det bør fastsettes at det ikke er lov å røyke i bakgården, portrommet, på balkonger eller ved inngangen.
2. Korridorene eller andre fellesområder skal ikke brukes til oppbevaring av skiutstyr, sykler, barnevogner, søppel etc
3. Anbefaler at det fastsettes generell ro og orden mellom 22:00-08:00 på hverdager og 23:00-09:00 lørdag og søndag.
4. Parkering forbudt foran porten må respekteres av hensyn til sikkerhet ved foreksempel brann eller ambulanse. I tillegg er det av praktisk hensyn til av/på-lessing, leveranser osv.

Styrets innstilling:

Styret har ingen bemerkninger til forslaget og er positive til engasjement knyttet til regler/orden i borettslaget. Dog er det per idag ikke etablert noen husordensregler hos oss - altså har vi ingen steder å nedfelle et slikt vedtak per idag. Det ligger til styret å fastsette ordensregler og vi anbefaler at innspillene tas med inn i et fremtidig arbeid knyttet til et slikt dokument med interne kjøreregler.

Det er ikke anbefalt at slike ordensregler behandles av generalforsamlingen, da alle fremtidige endringer, små og store, vil måtte behandles av generalforsamlingen.

Styret har fått oppgitt at forretningsfører Usbl gjerne bistår med å utarbeide husordensregler for borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ludvig Nord-Varhaug
Styremedlem, Jon-Sverre Sedal
Styremedlem, Svein Anders Tunheim

Hele styret er på valg i årets generalforsamling. Eventuelle kandidater bes orientere det utgående styret på forhånd.
Samtlige kandidater vil få anledning til å presentere sitt kandidatur i generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

Ludvig Nord-Varhaug er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jon-Sverre Sedal og Svein Anders Tunheim er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-303 941	0
Tilbakeføring av avskrivning	179 102	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-126 780 280	0
Endringer i andre langsiktige poster	127 169 888	0
B. Årets endring disponible midler	264 769	0
C. Disponible midler	264 769	0
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	463 487	0
Kortsiktig gjeld	-198 718	0
C. Disponible midler	264 769	0

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	516 232	0	451 220	844 481
Sum leieinntekt		516 232	0	451 220	844 481
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	478 385	0	0	0
Sum annen inntekt		478 385	0	0	0
Sum inntekt		994 617	0	451 220	844 481
KOSTNAD					
Varekostnad		78 485	0	0	0
Lønnskostnad					
Styrehonorar		0	0	15 000	25 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	179 102	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		188 831	0	69 000	120 016
Kostnad eiendom/lokale	4	171 481	0	91 000	162 000
Kommunale avgifter/renovasjon		63 805	0	95 000	162 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	5 000	8 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell		13 379	0	7 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	143 895	0	63 000	171 000
Revisjonshonorar		0	0	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		41 767	0	42 000	71 500
Andre honorar	6	152 584	0	0	5 000
TV/bredbånd		47 366	0	15 000	30 360
Forsikring		66 522	0	39 000	91 450
Andre kostnader	7	14 913	0	4 220	0
Sum kostnad		1 162 130	0	451 220	854 026
Driftsresultat		-167 513	0	0	-9 545
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 607	0	0	0
Rentekostnad		138 036	0	0	0
Netto finansposter		136 428	0	0	0
Årsresultat		-303 941	0	0	-9 545
Overført til/fra annen egenkapital		-303 941	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		-303 941	0	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	126 601 178	0
Sum anleggsmidler		126 601 178	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		850	0
Andre kortsiktige fordringer		267 511	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 792	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		157 334	0
Sum omløpsmidler		463 487	0
SUM EIENDELER		127 064 665	0

Balanse 2024 Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		110 000	0
Sum innskutt egenkapital		110 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		154 769	0
Sum opptjent egenkapital		154 769	0
Sum egenkapital	9	264 769	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		126 601 178	0
Sum langsiktig gjeld		126 601 178	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 030	0
Leverandørgjeld		144 488	0
Annen kortsiktig gjeld		53 200	0
Sum kortsiktig gjeld		198 718	0
Sum gjeld		126 799 896	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 064 665	0
Pantstillelser	10	126 601 178	0
Sted: _____	Dato: _____		

Ludvig Nord-Varhaug
Styreleder

Svein Anders Tunheim
Styremedlem

Jon-Sverre Sedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Borettslaget er stiftet 5 mars 2024 og første innflytting 13 mai 2024. Borettslaget innfusjonerte Gustav Bloms gate 4-6-8 As i 2024. I regnskapet er det innarbeidet tall fra 1.1.2024 fra Gustav Bloms gate 4-6-8 As

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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.

Skatt: Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt

skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer

mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring

ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som

reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	446 986	0
3610 Sameieinnbetalinger	54 000	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	15 246	0
Sum	516 232	0

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Fra Fusjonert AS	478 385	0
Sum	478 385	0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	126 601 178
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	126 601 178
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	126 601 178
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Borettslaget eier tomten. G.nr 209/274 Oslo kommune, Borettslaget innfusjonerte Gustav Blomsgate 4-6-8 AS i 2024. I denne fusjonen og etterfølgende konvertering av gjeld til egenkapital er det oppført bygningsverdi på kr. 126 601 178.
Det foretas ikke avskrivning i borettslaget.
Før fusjonen er det foretatt avskrivninger på kr. 179 102

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	58 646	0
6340 Heisalarm	17 058	0
6343 Serviceavtaler	8 125	0
6361 Fast renhold	21 555	0
6364 Matteleie	2 364	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	6 627	0
6392 Containerleie/tømming	57 107	0
Sum	171 481	0

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	48 242	0
6603 Vedlikehold elektro	4 606	0
6611 Vedlikehold heiser	74 048	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	17 000	0
Sum	143 895	0

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

Note 6 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 983	0
6750 Vakthold	3 620	0
6790 Andre fremmede tjenester	142 981	0
Sum	152 584	0

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	13 430	0
7773 Omkostninger innkreving	1 484	0
Sum	14 913	0

Note 8 - Skatt

Skatt		
Årets skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-303 941	0
Permanente forskjeller	112 743	
Endring i midlertidige forskjeller	179 102	
Skattepliktig inntekt	-12 096	
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

I forbindelse med fusjon med datterselskapet Gustav Blomsgate 4-6-8 AS vil borettslaget være skattepliktig for driften av AS frem til fusjonstidspunktet. Denne driften har gått med underskudd og det foreligger derfor ikke skatteforpliktelse. utsatt skatt balanseføres ikke da, 2024 er eneste året borettslaget er skattepliktig.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	0	110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital	0	110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	154 769	154 769
Sum opptjent egenkapital	0	154 769	154 769
Sum egenkapital	0	264 769	264 769

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Innskuddskapital	126 601 178
Boligselskapets pantesikrede gjeld	126 601 178
Bokført verdi av pantsatt eiendom	126 601 178

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 124 000 000 som er lavere enn registrert innskudd..

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gustav Blomsgate 4-8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Gustav Blomsgate 4-8** som viser et **underskudd på NOK 303 941**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese styrets årsberetning. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom styrets årsberetning 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 12.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-03-12 13:08:48 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - e30719c9-c9db-4366-9b85-499bba9f11ca

Document ID: 8b75281b-2aaa-4a1c-a6a9-5558fdd44815

Årsmelding 2024 - Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ludvig Nord-Varhaug
Styremedlem, Jon-Sverre Sedal
Styremedlem, Svein Anders Tunheim

Styret i Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 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. Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933120988

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 består av 22 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5743152. 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 har inngått avtale om systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har fulgt opp og lukket avvik ifbm. kontroll fra Firesafe.

Styrets arbeid

Borettslaget var nystiftet i 2024. I løpet av året har 18 av 22 andeler fått nye eiere som har flyttet inn. Ytterligere 3 andeler er solgt med planlagt overtagelse i starten av 2025.

I løpet av året har det blitt montert 6 balkonger mot bakgården. Kostnadene er dekket av de andelshavere som har fått balkong. Styret har fulgt opp balkongteam og det er mottatt ferdigattest på arbeidet.

Det har dessverre vært flere stopp på heisen i året som har gått. 2 stopp var gunnet vann i heissjakten. Grunnen til at vannet kom inn var at et nedløp fra takrennen manglet og vannet ikke ble ledet bort fra bygget. Etter at dette ble utbedret er det ikke observert vann i heissjakten. Utover dette skyldes stort sett heisstand at dørene kommer ut av stilling ifbm. ut/innflytting, lossing av heis osv. Alle andelseiere er informert om at heisen må brukes med varsomhet og det er nå montert ny bryter i heisen som skal brukes for å holde dørene opp ved behov. Bryteren er merket og det er sendt ut informasjon til andelseierne om bruk.

Utover dette har det vært gjort en større oppgraderinger på heisen i forbindelse med lukking av et avvik funnet under kontroll. Kostnaden til å lukke dette avviket ble dekket av Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as (selger av leilighetene).

Borettslaget har avtale med TKE Elevator om kvartalsvis service/tilsyn med heisen.

Etter avtale med Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as (selger av leilighetene) ble det gjort avtale om at det skulle monteres nye brikkelesere til alle fellesdører som hadde elektronisk kortleser. I tillegg skulle alle leiligheter få 1 stk. elektronisk lås og alle dørpumper skulle sjekkes/justeres. Det ble også montert automatisk portåpner på inngangen til portrommet. Dette ble bekostet av Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as.

Det er inngått avtale med Seigerud lås om oppfølging og service på låser i gården.

Det har vært utført årlig service på ventilasjonsanlegget i samarbeid med Ullensaker ventilasjon.

I regi av Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as har Firesafe vært på befaring i gården. Det er kjøpt inn nye brannslukningsapparater til alle leiligheter som ikke hadde godkjent apparat. Det er utarbeidet rapport fra Firesafe og det ble bestilt lukking av avvik. De fleste avvik ble lukket av Firesafe i 2024. På grunn av kapasitet hos Firesafe ble lukking av avvik som gjaldt sprinkleranlegg utsatt på tid og ble etter en stund bestilt av eksternt firma. Det er utført befaring og avvikene er ventet å bli lukket i første kvartal 2025. Sittende styre vil følge opp dette og sørge for lukking av de siste avvikene. Kostnaden for dette arbeidet blir dekket av Gustav Bloms gate Holding as.

Dessverre var det innbrudd i kjelleren før jul. Det ble stjålet fra bodene og en styringsenhet til heisen ble borte. Saken er anmeldt til Politiet og meldt til borettslagets forsikringsselskap. Ny styringsenhet/programvare til heisen ble bestilt. Styret følger opp saken med forsikringsselskapet.

Styret har vedtatt borettslagets driftsbudsjett for 2025. I den anledning ble felleskostnader drift økt med 10%. Husleietillegg for bredbånd ble økt til kr. 115 (fra 99,-) for å gjenspeile de faktiske kostnader.

Styret etterstreber å holde felleskostnadene så lave som mulig, samtidig som budsjettet er nødt til å ta høyde for en forventet høy økning i våre største utgifter, kommunale avgifter og forsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. 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 Onsdag 12.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET GUSTAV BLOMS VEI 4-8

org.nr 933 120 988

Fastsatt av stifter i anledning stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Gustav Bloms vei 4-8 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Gustav Bloms vei 4-8, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Gustav Bloms vei 4-8, gnr./bnr. 209/274, seksjonene 1-22.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 22 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

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

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

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

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Boret og overlating av bruk

3.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (3) Boder i kjeller fordeles til eksklusiv bruk og forretningsfører er til enhver tid ansvarlig for å føre oversikt over hvilken bod som tilhører den respektive andelen. Forretningsfører er også ansvarlig for å oppdatere oversikten dersom en andel skulle bli avhendet.
- (4) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (5) 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.
- (6) Andelseierne er bundet at ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.
- (7) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

4. Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- (2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- (3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

(8) Dette punkt 4 gjelder ikke for stifter av laget, som fritt kan eie og leie ut boliger.

5. Bygningsmessige arbeider, balkonger mm.

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

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

(3) Stifter har søkt om å etablere balkonger i 6 av andelene mot bakgård. Dersom kommunen tillater etablering av balkonger slik omsøkt, vil gjennomføringen ikke kreve nytt vedtak av generalforsamling. Kostnader til oppføring, vedlikehold og utskiftning av balkong må bæres av den / de andelseieren som beslutter å bygge (henge på) balkong til sin andel.

6. Parkering

Det er ikke parkering på eiendommen.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Ansvaret for vedlikehold av balkongene skal bæres av andelene med balkonger.

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

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

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

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

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

7.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras iht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

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

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

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

8.2 Betaling av felleskostnader

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

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

9. Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 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.

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representerer borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.
- (5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

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

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14. Inhabilitet

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

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

15. Taushetsplikt

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

16. Mindretallsvern

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

17. Vedtektsendringer

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

17.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

17.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre enkelte arbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

18. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39

Felles Ordensregler

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-6-8

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, må dette gjensidig avtales med berørte beboere i god tid (minimum 24 timer i forkant).

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider, høy musikk eller annen støy som kan virke sjenerende for andre beboere mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At ventilasjon i himling på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Spjeld i kjøkkenventilatoren skal kun være åpen under matlaging. Dersom denne blir stående åpen vil det redusere effekten i andre leiligheter.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboere står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Balkongene er plassert i nærheten av naboers leiligheter og det oppfordres derfor å vise hensyn til andre angående røyking, matlaging og annen aktivitet, slik at dette ikke er til sjenanse for andre.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, maling eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet som finnes på oppsamlingssteder i bydelen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det er ikke tillatt å hensette sko/yttertøy, avfall eller andre gjenstander i korridorer og oppganger. Dersom brudd på dette punkt kan styret av brannsikkerhet fjerne slikt uten ytterligere varsel. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i bakgården.

Det tillates ikke å sette opp egne, eller å gjøre endringer på eksisterende dørskilt på utsiden av leilighetsdørene.

Egne dørmatter på utsiden av leilighetsdørene er tillatt, men de skal ikke være av sjenerende karakter som kan virke støtende på andre. Matten skal heller ikke være til hinder for andres ferdsel og fremkommelighet.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Røyking er ikke tillatt i portrommet eller bakgården, da dette vil kunne trekkes inn i ventilasjonen til bygget. Inngangspartiet skal også holdes røykfritt og utplasserte blomsterpotter og lignende er ikke tillatt brukt som askebeger eller søppelspann.

Synlig bruk av ulovlige stoffer/rusmidler på boligselskapets eiendom vil bli politianmeldt.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Det er ikke egne parkeringsplasser for boligselskapet, men det er gateparkering, såkalt «beboerparkering» gjennom Oslo kommune. Informasjon om nevnt ordning finnes på kommunens hjemmesider. Det gjøres oppmerksom på at parkering foran inngangsporten kun er tillatt i en slik art at det ikke kan være til hinder for tilgang for fotgjengere eller syklist, eller ved for eksempel brannutrykning eller ambulanse. Det er sjåførens/eiers ansvar å etterleve dette. Unntak fra dette gjelder kun ved av/pålessing med kortere opphold. Hensatte kjøretøy til hinder for nevnt adkomst kan risikere borttauing for eiers regning uten videre varsel.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning at dette ikke er til stor sjenanse for andre beboere.

Dersom klage om sjenanse begrunnes allergi, vil dyreholdets og klagerens ansiennitet i boligselskapet være grunnlag for vurdering av saken.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å gjøre tiltak i dyreholdet og i ytterste og siste konsekvens kan dette bety fjerning av dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen, dette ivaretas gjennom årlig kontroll av bygget. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Boligselskapet har plassert ut brannslukningsapparat i fellesområder, disse er ikke tillatt å flytte på eller ta inn til egen bruk. Hver andelseier er selv ansvarlig for at det finnes tilstrekkelig med slukkeutstyr i sin andel.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr, inkludert pulverapparat, branntepper etc. stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner, i ytterste konsekvens i henhold til borettslagsloven paragraf 5-22.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702.

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: Jonas Hansen

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: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 ligger vedlagt.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det avtroppende styret foreslo 0,- i styrehonorar.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Revisorbytte til KPMG

Innsender: Styret

Vi foreslår å bytte ut borettslagets revisor fra BLÅBERG AS til KPMG AS.
Vår forretningsfører Usbl har en rammeavtale med KPMG som vil medføre lang lave revisjonskostnader enn hva vi kan forvente videre fra Blåberg AS.

Det er krav om 2/3 flertall for revisorbytte.

Vedtak:

KPMG AS ble enstemmig valgt som borettslagets revisor fra regnskapsåret 2025.

5.2 Pipe og mulighet for ildsted

Innsender: Aleksander Ditlefsen Mackee

Jeg lurer på om det er pipe i bygget, og om det er noen tanker rundt peis og ildsted i leilighetene?

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å diskutere saken i beboermøte etter generalforsamlingen.

5.3 Generell orden

Innsender: Daniel Bjerkli Kvåle

Det bør fastsettes at det ikke er lov å røyke i bakgården, portrommet, på balkonger eller ved inngangen. Korridorene eller andre fellesområder skal ikke brukes til oppbevaring av skiutstyr, sykler, barnevogner, søppel etc. Anbefaler at det fastsettes generell ro og orden mellom 22:00-08:00 på hverdager og 23:00-09:00 lørdag og søndag. Parkering forbudt foran porten må respekteres av hensyn til sikkerhet ved foreksempel brann eller ambulanse. I tillegg er det av praktisk hensyn til av/på-lessing, leveranser osv.

1. Det røykes og kastes sneiper både i bakgården og foran inngangspartiet. Det er ekkelt med sneiper rundt omkring og røyklukt trekker inn i heis, oppganger og

- leiligheter.
- 2. Det henseses ting og tang i fellesområder
- 3. Høy musikk til alle døgnets tider og oppussing seint på kveldene
- 4. Parkering foran inngangsporten

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styret utformer et forslag til ordensregler i borettslaget. Forslaget vil presenteres andelseierne på et senere tidspunkt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ludvig Nord-Varhaug er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Bjerkli Kvåle for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jon-Sverre Sedal og Svein Anders Tunheim er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Emma Haslund Mellbye

Valgt ble: Moe Zaw Tun Irshad Zahid for 2 år

Valgt ble: Jonas Hansen for 1 år

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å velge 3 styremedlemmer, til tross for vedtektenes bestemmelser om 2 styremedlemmer. Intensjonen er å snart foreslå en vedtektsendring som åpner for flere styremedlemmer.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Marit Ølstad

Nytt styre består av:

Styreleder: Daniel Bjerkli Kvåle, 2025-2027

Styremedlem: Emma Haslund Mellbye, 2025-2027

Styremedlem: Moe Zaw Tun Irshad Zahid, 2025-2027

Styremedlem: Jonas Hansen, 2025-2026

Protokoll for Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	13.03.2025
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Jonas Hansen (sign.)	12.03.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 20.11.25 Side 1 av 2

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8	V ³ r ref.:	2174/7	Fjdselsdato eier:	19.08.1998
Gustav Bloms gate 4	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0254 OSLO	Eiere:	Victoria Daniela Thorsen		
Organisasjonsnr: 933 120 988	Andelsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 965

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader varmtvann	190
	Felleskostnader	2 617

Tilleggsytelser:	Bredb ³ nd	158
------------------	-----------------------	-----

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	2 442
Felleskostnader:	Felleskostnader varmtvann		190
	Felleskostnader		2 094
Tilleggsytelser:	Bredb ³ nd		158

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	78
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 507

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Daniel Bjerkli Kv³ le

Adresse: Gustav Bloms gate 4

Postnr/-sted: 0254 OSLO

Telefon: Mob.: 97739099

E-post: dakvale88@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	78	Andre inntekter:	31
Annen formue:	0	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	4 300 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1898G³ rds/bruksnr: 209/274

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5743152
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.05.2024	Fjrste innflytting:	13.05.2024	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 20.11.25 Side 2 av 2

Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8	V ³ r ref.:	2174/7	Fjdselsdato eier:	19.08.1998
Gustav Bloms gate 4	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0254 OSLO	Eiere:	Victoria Daniela Thorsen		
Organisasjonsnr: 933 120 988				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget best³ r av en klassisk 1890-g³ rd samt et frittst³ ende bakg³ rdsbygg.

Det er ikke etablert husordensregler i borettslaget

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Parkman 620

Mar. 137/1898.

Wilmington.

V.D.J.-No. 137. 98

// Bilag.

Anmeldelse
Beregning
Erklæring
og Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende

Vaaningehus

paa Matr.-No.

62^a Parkveien.

Indleveret

23^{de} Marts 1898 Attesteret

Oversendes D. Hrs. Reguleringschefen og Opmålingschefen med Anmodning om et optegn. om, hvorvidt der med Hensegn. til Grundens Matr.-No., Grændser og Afbegrensede, Reguleringsbestemmelser eller paa huslende Lovstater o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 24^{de} Marts 1898

H. Linthae



Bygningen ligger paa en privat Gade, hvis Bredde er 15,70 m. Gaden er godkjendt af Reguleringskommissionen.



D. m. v.

Theodor Gullis.

Den fremsatte Situationsplan er i den ovennævnte mening med sin Grundens udførelse godkendt.

Paa 25/3-98.

L. Gullis

Kopi

Kære Høiingskommission.
Med kindtænkelse minner det sig, at Læge-
lene var fuldstændig paaskrevet, dette er nu
slettet, hvorfor Høiingen indsendes til for-
nyet Behandling.

Kristiania 1 April 98.

F. Christensen

7 b. Carlsen

Indsendes Høi. Opnævnelsesrefere med
Hensyn til Overbudsanden. —

Kr. 2. 4. 98.

Lenn-Linthor



Læge og Lægeassistent.

Kr. 4/4-98.

Kaasboe Søb.

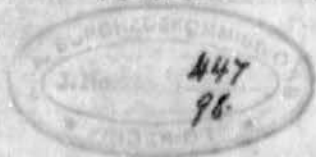
Oversendes den afdøde Sundhedskommissionen.

Kr. 6. 4. 98.

Lenn-Linthor

Indet Beboelsesrum maa have mindre Gulv-
flade end 6 m². Entréen bør ventileres og skaffes
tilstrækkeligt Lys, enten ved Anbringelse af Overlys
i Døren eller andetsteds. De antydede Rabitzvæg-
ge bør gjøres dobbelte. Et Pissoir, overensstemmende
med Sundhedsforskrifternes § 17 bør anordnes.

Kristiania Sundhedskommission den 12^{te} April 1898



J. M. Søb.

Kaasboe

Oversendes Høi. Stadsraadets Kom. Indet af

1367
94



Indes H. Hadsingens H. Hadsingens H. Hadsingens
147 15. Kristiania 13^{de} April 1898

650.

Tillægget H. Hadsingens H. Hadsingens H. Hadsingens
de i Hadsingens H. Hadsingens H. Hadsingens
medtaget.
H. Hadsingens H. Hadsingens H. Hadsingens
21^{de} April 1898

[Signature]

1496
94

[Signature]

Oversendes den arde Hadsingens Hadsingens
sine i Hadsingens af at der skal anføres
9 Balkoner. Disse foreslaes tilladte paa
Hadsingens Hadsingens

Kristiania 23^{de} April 1898

[Signature]

27/4 98 N^o 5

Indet at bemærke ved Hadsingens eller
Balkonens Hadsingens Hadsingens Hadsingens
males og lattes af Hadsingens eller Hadsingens.
Kristiania 4^{de} Mai 1898
J. J. Brandts Travar.
H. Berner.

1684
94

Apprøves under Hadsingens til Hadsingens
Hadsingens Hadsingens Hadsingens Hadsingens
9 Balkoner Hadsingens Hadsingens Hadsingens

Overseender i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21. I
Indledningen herom påbegynder 6 Marts 1899 takket 2/1 99.

Kristiania 2 Februar 1899

Til

Sundhedskommissionen

Leu Luthar

Enig i den foretagne frist
Kristiania sundhedskommissionen 3^{de} februar 1899



J. N. Nørgaard

L. Luthar

Overseender - den anden Sundhedskommission
i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21. I

Kristiania d. 9 August 1899.

Takket 2/1

for Ofr. Luthar

Finn Mønstre

Tilbagekommer her bygningens inspek.
sagen under henvisning til vedlagte rapport
fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundheds-
kommissionens side intet til hinder for, at
bygningen tages i brug.

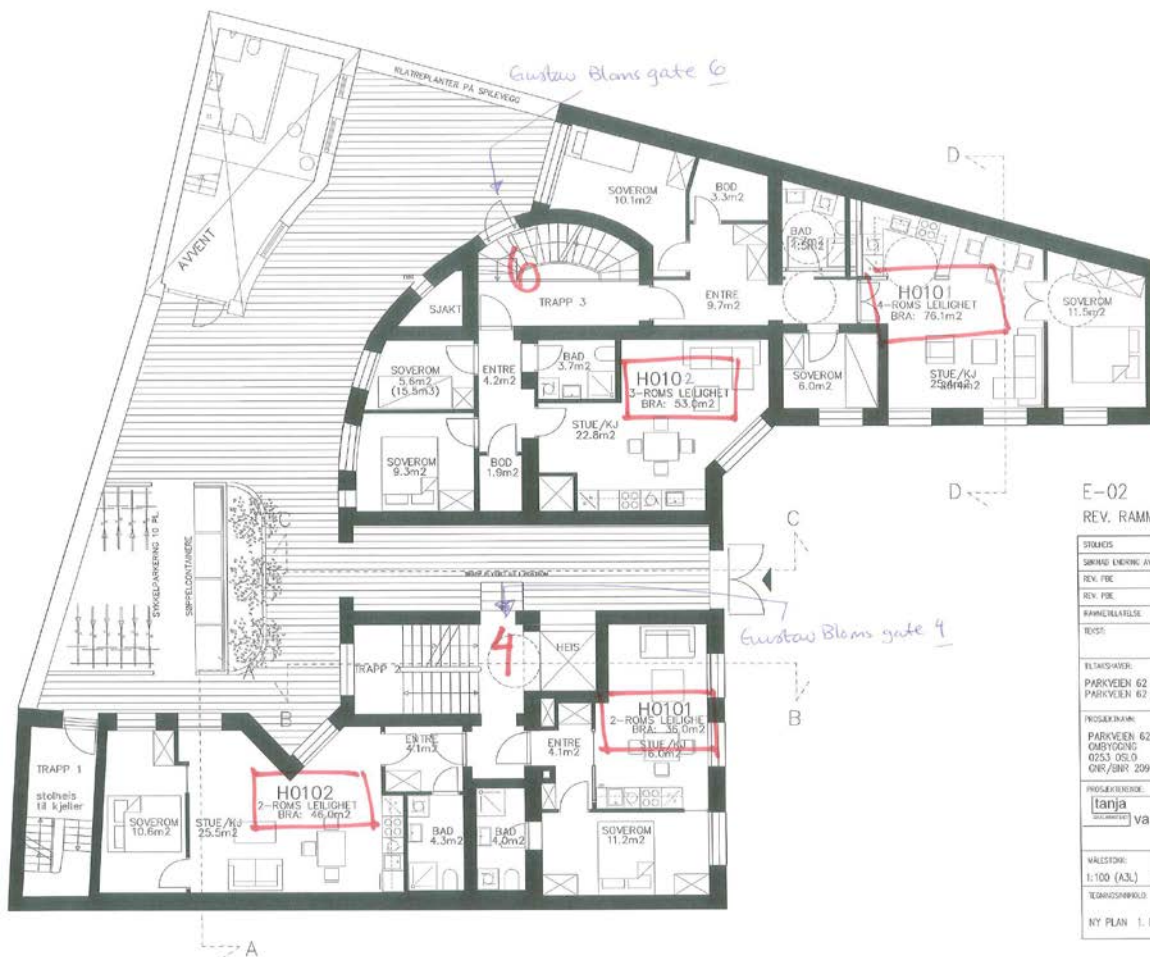
Kristiania 21^{de} august 1899



G. E. Petersen
Medl.

L. Luthar

Gustav Bloms gate 4 og 6



E-02
REV. RAMMESØKNAD

STOKKES	TV	TV	26.09.10	D
SIRING ENDRING AV TILDELSE	BSD	TV	15.06.10	C
REV. FOR	NR	HW	13.11.09	B01
REV. FOR	NR	CH	05.08.09	B01
RAMMELISTE	NR	A/D	22.04.09	B01
REVIS	REVIS	REVIS	REVIS	REV

BLANDINGSKART:
PARKVEIEN 62 C & AS
PARKVEIEN 62 C-D, 0253 OSLO

PROSJEKTHAVER:
PARKVEIEN 62 C & D
0253 OSLO
0253 OSLO
0253 OSLO

PROSJEKTERING:
[tanja]
vardund

WALSTON	DATA	REVIS	REVIS	DATA
1:100 (A3)	22.04.09	NR	A/D	2751.01
TEGNINGSBILDE	TEGNINGSBILDE	REV		
BY PLAN 1. ETASJE	A00200001	D		



REV. RAMMESØKNAD

BAD 2/0201	TV	TV	25.05.10	D
SPRØD ENDING AV FLÅTUSE	BGD	TV	15.05.10	C
REV. PRE	NK	1/N	13.11.09	B01
REV. PRE	NK	CH	05.05.08	B01
RAMMELÅTUSE	NK	AJD	22.04.09	B01
TEKST	TEKST	KORR.	DATO	REV

INNSHOTT:
PARKVEIEN 62 C AS
PARKVEIEN 62 C-B, 0253 OSLO

PROSJEKTNAVN:
PARKVEIEN 62 C & D
0253 OSLO
GRL/BNR 209/274

PROSJEKTFØRER:
[tanja
vardund

BRUGEROM 126A
0277 050

MALESKALE:	DATO	BLØK	KORREKTUR	SAC NR.
1:100 (A3)	22.04.09	NK	AJD	2751.01
TEKNISSKEMER:	TEKNISSKEMER:		REV:	
NY PLAN 2. ETASJE	A00000001		D	



E-04 REV. RAMMESØKNAD

BAD AUSTET	TV	TV	20.00.10	D
SPINDEL ENDRING AV TILATELSE	BEG	TV	15.06.10	C
REV. PSE	NK	VHF	13.11.09	001
REV. PSE	NK	CH	25.09.09	001
RAMMETILATELSE	NK	AJD	22.04.09	001
TEKST	TEKST	REVISJ	DATO	REV

UTLEIERSHUSE
PARKVEIEN 62 C & AS
PARKVEIEN 62 C-B, 0253 OSLO

PROSJEKTORNS
PARKVEIEN 62 C & D
GUSTOGEN
0253 OSLO
GNE/SNR 209/274

PROSJEKTOREN
[tanja] vardund
DRAMMEN 125A
0277 OSLO

VALGEMERKE	DATO	REVISJ	KONTROLLERT	SAR NR
1:100 (A3L)	22.04.09	NK	AJD	2751.01
TEKSTHJELP			TEKSTHJELP	REV
NY PLAN 3. ETASJE			A0200001	D



E-05
REV. RAMMESØKNAD

BAD ARBEIT	TV	TV	20.08.10	D
SERNAD DORING AV TILKALLSE	BDR	TV	15.05.10	C
REV. PSE	NK	11W	13.11.09	B01
REV. PSE	NK	CH	05.08.08	B01
RAMMELATELSE	NK	AJD	22.04.07	B01
TEKST	TEKST	ADRE	04.02	REV

UTSØRTHVOR:
PARKVEIEN 62 C AS
PARKVEIEN 62 C-D, 0253 050.0

PROSJEKTHVOR:
PARKVEIEN 62 C & D
0253 050.0
CH/BHR 209/274

PROSJEKTHVOR:
[tanja
vardund
0277 050.0

MALESTOR:	DATE:	REHLE:	KOHORRERET:	SW ARE:
1:100 (A3)	22.04.09	NK	AJD	2751.01
TEKNISSHIFOLD:			TEKNISSHIFOLD:	REV:
NY PLAN 4. ETASJE			A07/200001	D



E-06
REV. RAMMØKNAD

SOMAD ENDING AT TILBEHØR	BØR	TV	15.06.10	C
REV. PER	NK	HØ	13.11.09	001
REV. PER	NK	CH	25.08.01	001
SHAMMELATISE	NK	AJD	22.04.09	001
TEXT	HOVER	KORTE	DARO	REV

INSTRUKTION
PARKVOEN 62 C & A5
PARKVOEN 62 C-0, 0253 050.0

PROJEKTHAVEN
PARKVOEN 62 C & D
0253 050.0
0253 050.0
0253 050.0

PROJEKTERENDEL
[tanja] vardund
[tanja] vardund
[tanja] vardund

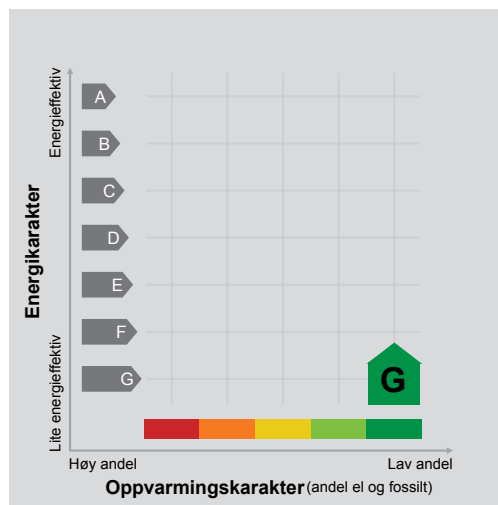
DRUKT/NOEN IDEA
0277 050.0

WÆSTROK:	DATA	TEKST:	KONTROLLETT	SAR HIL
1:100 (A3)	AJD	22.04.09	NK	2751.01
TEKST/NOEN	TEKST/NOEN	TEKST/NOEN	TEKST/NOEN	REV
NY PLAN 5. ETASJE / LOFT	A00200001	C		

ENERGIATTEST



Adresse	Gustav Bloms gate 4
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489587
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-194579
Dato	02.12.2025



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

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

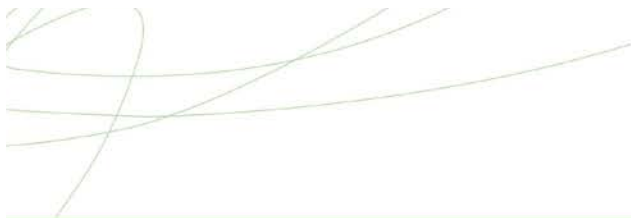
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1899
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 39
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 25: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 26: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gustav Bloms gate 4
0254 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre