NORDVIK

Grüners gate 5A

1 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grüners gate 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
199	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.10.2026









Nøkkelinformasjon

Skap din drømmebolig! Balkong på 5 m² - Peis - Klassisk bygård - Ettertraktet beliggenhet - Oppussingsobjekt

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**7 660,-**
Totalpris	**5 994 921,-**
Fellesgjeld	**287 261,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 532,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1884**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Grüners gate 5 A ligger en romslig 2-roms andelsleilighet i 3. etasje, med 68 m² BRA-i og balkong på 5 m² med adkomst fra kjøkkenet. Boligen ligger i en klassisk bygård fra 1884, sentralt på Grünerløkka med kort vei til kaféer, butikker, parker og Akerselva. Planløsningen består av entré/gang, stue, soverom, kjøkken og bad. Stuen har åpen peis, og flere rom har store vindusflater. Leiligheten har eldre standard og gir mulighet til å sette eget preg på boligen. Badet er vurdert til TG3 og må totalrenoveres. Også kjøkkeninnredningen har omfattende skader og behov for utskifting.

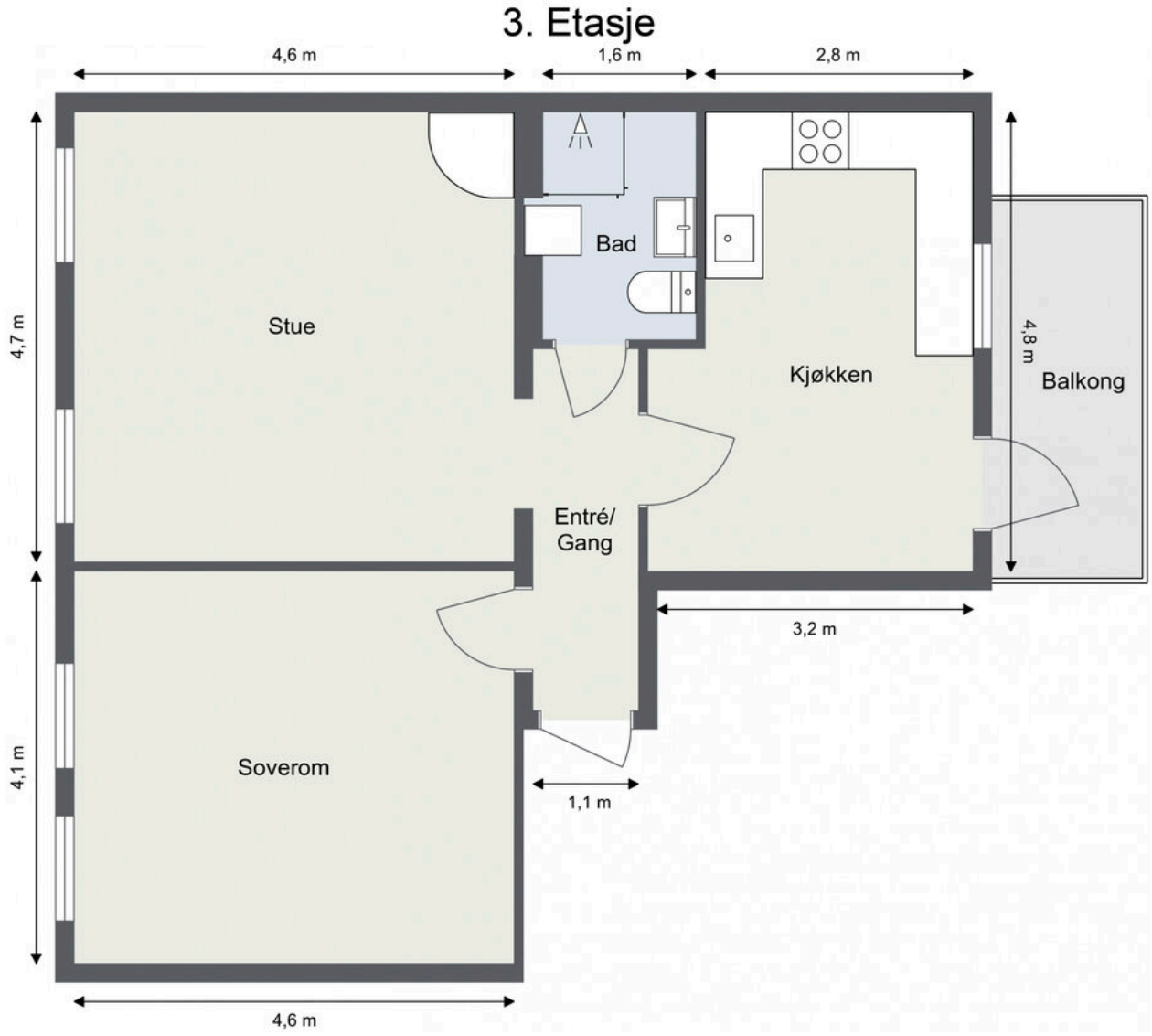
Høydepunkter:

- Klassisk bygård med byggeår 1884
- Kjøkken med utgang til balkong
- 68 m² internt bruksareal
- Sentral beliggenhet
- Åpen peis i stuen
- Balkong på 5 m²
- 3. etasje

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Grüners gate 5 A, 0552 OSLO








































ANNO 1892
forno a legna
Markveien
DIRTY TACO


P






Petrus


Grüners gate
Tim
Wendelboe
Espressobar
Skole
Brenneri


forno a legna




theka
PARKTEATRET


Kaffebrenneriet





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0218/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grüners gate 5A, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 55, snr 3 i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Borettslaget Grunersgate 5, org.nr. 962121381

Selger
Bjørn Agerbak

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
287 261,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 987 261,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 570,- (Gebyr forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 994 921,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 004 421,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1884

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
3. Etasje: Entré/gang, soverom, bad, kjøkken, stue

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 40 mm. Himlingen er malt innvendig.
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er ikke synlig. Sluket er av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate av keramiske fliser og benkbereder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tror badet ble pusset opp på slutten av 90-tallet uten at dette kan bekreftes

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tror pipene er rehabilitert via Borettslaget/styret. Ikke funnet info om dette.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Ingen kjente heftelser eller annet

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.

Innvendig:
Gulvene er i parkett, flis og teppe.
Veggene har tapet, trepanel, malt strie og murt forblending.
Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og åpen peis i boligen.
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.
Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Beskrivelse
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og

kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG2 - Ytterdører:
Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

TG2 - Ytterdører - 1:
Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk og varmetap.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

TG2 - Overflater - gulv:
Beskrivelse
Gulvene er i parkett, flis og teppe.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG2 - Overflater - vegger og himlinger:
Beskrivelse
Veggene har tapet, trepanel, malt strie og murt forblending. Himlingen har malte, glatte flater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Etasjeskillet er målt i stue og soverom.
Vurdering av avvik:
- Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i stue og soverom
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG3 - 3. Etasje > Bad > Generell:
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 40 mm. Himlingen er malt innvendig.
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er ikke synlig. Sluket er av

plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Det er påvist ødelagt innredning.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TGIU - 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG3 - 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av keramiske fliser og benkbereder.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er registrert utetthet rundt røropplegget.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Utettheten kan medføre vannlekkasje og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og omfanget av utettheten. Forholdet bør utbedres av rørlegger.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG3 - 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er defekt avtrekk.
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Ventilatoren må skiftes.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 - Innvendige vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Innvendige avløpsrør:
Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Vurdering av avvik:
- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG2 - Varmtvannsbereder/tank:
Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Avvik: Det er påvist sprekker og mangelfull tilstand på ubrennbart materiale i den åpne peisen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Mangelfullt eller skadet ubrennbart materiale kan medføre fare for overoppheting og brann i omkringliggende konstruksjoner.
- Peisen må ikke benyttes før forholdet er kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet ubrennbart materiale slik at peisen oppfyller branntekniske krav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 532,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: De månedlige felleskostnadene utgjør kr 5 532, fordelt på ordinære felleskostnader med kr 5 229 og internett fra Telia med kr 303.

Felleskostnadene går blant annet til betjening av borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, energi/fyring, kabel-TV/internett, renhold, drift, vedlikehold og øvrige fellesutgifter.

Opplysningene om hvilke kostnader borettslaget dekker, er basert på årsregnskapet for 2025. Den enkelte kostnadspost er ikke nødvendigvis inkludert som en særskilt tjeneste til hver bolig. Individuelt strømforbruk, innboforsikring og andre private utgifter må påregnes i tillegg.

Det gjøres særlig oppmerksom på at borettslaget har vedtatt større vedlikeholdsprosjekter som skal finansieres ved nye låneopptak. Dette kan medføre økte felleskostnader. Størrelsen på fremtidige felleskostnader er ikke opplyst.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslagets eksisterende felleslån er et annuitetslån med flytende rente og oppgitt innfrielsesår 2046. Det er ikke opplyst om noen avdragsfri periode eller fastsatte endringer i felleskostnadene som følge av utløp av avdragsfrihet.

Generalforsamlingen 13.04.2026 vedtok nye lånefinansierte prosjekter for utskifting av vinduer og varmtvannsberedere. Eventuelle avdragsfrie perioder og fremtidige felleskostnader knyttet til disse lånene er ikke opplyst.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i borettslagets felles driftskostnader og dekkes gjennom felleskostnadene. Det er ikke oppgitt særskilte kommunale avgifter for den enkelte andel.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 572 871,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 291 483,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Grunersgate 5, organisasjonsnummer 962 121 381, ble stiftet i 1982. Borettslaget er tilknyttet forretningsfører Solibo AS og eier seksjon 3, som er en samleseksjon for bolig, i eierseksjonssameiet Sameiet Grünersgate 5. Eiendommen ligger på eiet tomt, gnr. 228 bnr. 55 i Oslo kommune.

Sameiet Grünersgate 5 består av tre seksjoner, hvorav to er næringsseksjoner og én er samleseksjon for bolig.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET:

EIERSEKSJONSSAMEIETS RETTSLIGE STATUS:
I innkallingen til ordinær generalforsamling 13.04.2026 opplyser styret at eierseksjonssameiet i praksis har vært et såkalt «sovende» sameie, uten reell drift eller forvaltning, operative vedtekter eller et fungerende styre. Styret har engasjert advokat for å bistå med konstituering av sameiet og avklaringer knyttet til blant annet organisering, forvaltning og kostnadsfordeling.

I dette arbeidet ble det avdekket at borettslaget har blitt utvidet fra 13 til 17 andeler i perioden 1998–2007. Ifølge styret synes utvidelsen å ha vært behandlet internt i borettslaget, men ikke korrekt behandlet i eierseksjonssameiet. Det er derfor reist spørsmål om behov for ytterligere rettslige avklaringer og eventuell reseksjonering.

Saken ble tatt til orientering på generalforsamlingen. Endelig status, økonomiske konsekvenser og eventuell kostnadsfordeling som følge av dette arbeidet er ikke opplyst. Forholdet kan få betydning for fremtidig organisering og kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjonene.

TAKPROSJEKT OG ENTREPRENØRPANT:
I årsrapporten for 2025 opplyser styret at tidligere takarbeider fortsatt har utestående punkter som entreprenøren Takpartner Knudsen ikke har utbedret. Styret har derfor holdt tilbake betaling av siste faktura. Det opplyses at Takpartner Knudsen fremdeles har pant i eiendommen/sameiet. Styret vil følge opp saken videre.

Det foreligger ikke opplysninger om at forholdene er endelig utbedret eller at pantet er slettet. Eventuelle økonomiske og rettslige konsekvenser må avklares nærmere.

UTSKIFTING AV VINDUER:
Generalforsamlingen 13.04.2026 vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenør om utskifting av vinduer, med et kostnadstak på kr 4,5 millioner. Bakgrunnen er at mange av borettslagets vinduer har

betydelig slitasje, herunder råte og morkent treverk i rammer og karmer.

Prosjektet skal finansieres gjennom nytt låneopptak. Borettslaget kan søke om kommunalt tilskudd, men innvilget støtte er ikke dokumentert.

UTSKIFTING AV VARMTVANNSBEREDERE:
Generalforsamlingen vedtok også utskifting av borettslagets fire felles varmtvannsberedere på 300 liter, som ifølge styret ble installert i 1985. Styret fikk fullmakt til å inngå avtale med Rørportalen til en pris på kr 206 351,13. Prosjektet skal lånefinansieres.

ØKONOMI:
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 90 824 og en negativ bokført egenkapital på kr 1 830 087 per 31.12.2025. Borettslaget hadde samtidig bankinnskudd på kr 53 493 og langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på kr 6 214 519 ved årsskiftet.

Borettslaget har vesentlig gjeldsbelastning. De vedtatte vedlikeholdsprosjektene kan medføre ytterligere økning i fellesgjeld og felleskostnader.

ELEKTRISK ANLEGG:
Styret opplyser i årsrapporten for 2025 at det etter tilsyn fra Elvia ble avdekket avvik ved det elektriske anlegget. Elektriker ble engasjert, og avvikene er ifølge styret lukket hos Elvia.

For ytterligere informasjon henvises det til borettslagets årsrapport, årsregnskap, generalforsamlingsprotokoll, vedtekter og husordensregler, som følger salgsoppgaven.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett for andelseierne i Borettslaget Grunersgate 5.

Ved eierskifte har øvrige andelseiere forkjøpsrett i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Forkjøpsretten innebærer at en forkjøpsberettiget kan tre inn i inngått kjøpekontrakt på samme vilkår som opprinnelig kjøper, dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende innen fastsatte frister.

Forkjøpsretten håndteres av borettslaget med bistand fra forretningsfører Solibo AS. Forkjøpsrett kan avklares ved forhånds-/parallellutlysning eller etter at boligen er solgt.

Gebyr for forkjøpsrett er oppgitt til kr 6 570 inkl. mva. Det finnes unntak fra forkjøpsretten ved enkelte overdragelser, blant annet til nærstående, jf. vedtektene og borettslagsloven.

Styregodkjennelse
Erverv av andelen krever godkjennelse fra borettslagets styre.

Styregodkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Dersom melding om nektelse ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjennelse kom frem til borettslaget, skal godkjennelse regnes som gitt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 287 261,-pr. 01.10.2026

Borettslaget har følgende felleslån ifølge megleropplysninger fra Solibo AS datert 27.10.2026:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.45.16448
Lånetype: Annuitetslån
Nominell rente: 5,59 % (flytende)
Antall terminer per år: 4
Innfrielsesår: 2046
Samlet lånesaldo per 01.10.2026: kr 6 092 642
Andel fellesgjeld per 01.10.2026: kr 287 261

Generalforsamlingen 13.04.2026 vedtok ytterligere lånefinansiering av vindusutskifting med kostnadstak på kr 4,5 millioner samt utskifting av varmtvannsberedere til kr 206 351,13.

Nærmere lånevilkår for de nye prosjektene, herunder renter, nedbetalingstid, eventuell avdragsfrihet og fordeling av lånebeløp mellom andelene, er ikke opplyst.

Det ble også vedtatt å gi styret fullmakt til å etablere IN-ordning på borettslagets lån. Per 27.10.2026 er IN-ordning oppgitt som ikke etablert. Dersom ordningen innføres, vil den enkelte andelseier kunne få anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden etter ordningens vilkår.

I innkallingen fremgår det at innbetalinger gjennom IN-ordningen kan gjennomføres inntil to ganger per år, med en minsteinnbetaling på kr 60 000 per gang. Det påløper gebyrer ved etablering og bruk av ordningen.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen for krav på felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet, innenfor borettslagslovens rammer.

Andel fellesgjeld utgjør kr 287 261 per 01.10.2026, ifølge opplysninger fra forretningsfører Solibo AS datert 27.10.2026.

Borettslagets eksisterende felleslån er i DNB Bank ASA, lånenummer 1636.45.16448. Lånet er et annuitetslån med flytende nominell rente på 5,59 %, fire terminer per år og oppgitt innfrielsesår 2046. Samlet restgjeld per 01.10.2026 er kr 6 092 642.

VIKTIG INFORMASJON OM FREMTIDIG FELLESGJELD:

På ordinær generalforsamling 13.04.2026 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå avtale om utskifting av borettslagets vinduer, med et kostnadstak på kr 4 500 000. Prosjektet skal finansieres gjennom nytt låneopptak.

Det ble også vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Rørportalen om utskifting av varmtvannsberedere til en pris på kr 206 351,13. Også dette prosjektet skal finansieres gjennom låneopptak.

Samlet vedtatt kostnadsramme for disse tiltakene utgjør inntil kr 4 706 351,13. Dette er ikke det samme som bekreftet låneopptak eller andelens fremtidige fellesgjeld. Borettslaget kan søke kommunal støtte på opptil 20 % av kostnadene ved vindusutskifting, men det foreligger ikke bekreftelse på innvilget støtte.

Låneopptakene vil kunne medføre betydelig økning i borettslagets samlede fellesgjeld, den enkelte andels fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Endelig fordeling, finansieringsvilkår og konsekvenser for denne andelen er ikke opplyst. Det er heller ikke dokumentert om lånene er tatt opp eller prosjektene igangsatt per dato for megleropplysningene.

Generalforsamlingen har videre gitt styret fullmakt til å etablere en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Megleropplysningene angir imidlertid at IN-ordning foreløpig ikke er etablert.

Kjøper må være innforstått med at oppgitt andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader kan øke som følge av vedtatte og fremtidige tiltak. Det tas forbehold om endringer som vedtas eller gjennomføres etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
ÅRSREGNSKAP 2025:
Borettslagets årsregnskap for 2025 viser samlede driftsinntekter på kr 1 463 274, driftskostnader på kr 921 019 og et driftsresultat på kr 542 255. Netto finansposter var negative med kr 451 432, og årsresultatet ble positivt med kr 90 824.

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget samlede eiendeler på kr 5 035 821, langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på kr 6 214 519, bankinnskudd på kr 53 493 og negativ bokført egenkapital på kr 1 830 087.

Negativ bokført egenkapital må vurderes i sammenheng med at bygning og tomt er bokført til historiske verdier. Regnskapet dokumenterer ikke i seg selv eiendommens markedsverdi.

BUDSJETT 2026:

Budsjettet for 2026 viser samlede driftsinntekter på kr 1 433 000, driftskostnader på kr 940 068 og budsjettert årsresultat på kr 163 968. Budsjetterte finansutgifter utgjør kr 343 964.

Budsjettet må sees i sammenheng med vedtatte prosjekter som skal finansieres ved nye lån. Det er ikke dokumentert hvordan de nye lånene og eventuelle økte felleskostnader er innarbeidet i budsjettet.

VEDTATTE PROSJEKTER OG MULIGE KOSTNADSØKNINGER:
På generalforsamlingen 13.04.2026 ble styret gitt fullmakt til å gjennomføre vindusutskifting med kostnadstak på kr 4 500 000. Det ble samtidig vedtatt utskifting av varmtvannsberedere til kr 206 351,13.

Begge prosjektene skal finansieres gjennom låneopptak. Dette kan medføre betydelig økning i borettslagets samlede gjeld og månedlige felleskostnader for andelseierne.

Endelig lånebeløp, andelens fremtidige fellesgjeld, tidspunkt for låneopptak, finansieringsvilkår og fremtidig månedlig felleskostnad er ikke opplyst.

Ved uforutsette ekstrakostnader utover den vedtatte kostnadsrammen for vindusprosjektet skal styret innkalle til informasjonsmøte.

ØVRIGE ØKONOMISKE FORHOLD:
Det pågår arbeid med å aktivere eierseksjonssameiet som borettslaget inngår i. Avklaringer om blant annet organisering, vedtekter, forvaltning, kostnadsfordeling og eventuell reseksjonering kan få økonomiske konsekvenser.

Etter tidligere takprosjekt foreligger utestående arbeider og en tilbakeholdt sluttfaktura. Styret opplyser at entreprenøren fremdeles har pant i eiendommen/sameiet. Eventuelle økonomiske konsekvenser er ikke avklart.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan endres som følge av renteendringer, låneopptak, vedlikehold, offentlige avgifter, forsikringspremier og andre forhold ved borettslagets drift.

Vedtekter og husordensregler
Borettslaget har egne vedtekter og husordensregler som regulerer andelseiernes rettigheter og plikter. Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg til salgsoppgaven, og kjøper forutsettes å gjøre seg kjent med disse.

UTLEIE:
Overlating av bruken av boligen til andre reguleres av borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Utleie av hele boligen utover de lovbestemte unntakene krever som hovedregel styrets godkjennelse.

På generalforsamlingen 13.04.2026 ble det vedtatt en vedtektsendring som presiserer at korttidsutleie ikke kan overstige 30 døgn per kalenderår. Korttidsutleie er definert som leieforhold med varighet på inntil 30 døgn. Andelseier skal gi styret nødvendige opplysninger om utleieforhold for kontroll av bestemmelsen.

DYREHOLD:
Etter husordensreglene må tillatelse fra styret innhentes før dyrehold. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område. Bestemmelsen må praktiseres innenfor rammene av borettslagslovens regler om dyrehold.

STØY OG RO:
Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 08.00. Høylytt tale, sang og musikkinstrumenter er ikke tillatt i dette tidsrommet. Husordensreglene åpner for inntil fire varslede fester per år som varer utover ordinær stilletid, under nærmere angitte vilkår. Fester i felles gårdsrom krever styrets godkjennelse og skal være avsluttet og ryddet før kl. 24.00.

OPPUSSING:
Større oppussingsarbeider i leiligheten skal på forhånd fremlegges skriftlig for styret og godkjennes før igangsetting. Større arbeider kan utføres mellom kl. 08.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 17.00 i helgene.

VEDLIKEHOLD:
Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boligen i henhold til vedtektene. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygning og felles installasjoner i den utstrekning ansvaret ikke ligger hos andelseier.

Det presiseres at styret etter vedtektene kan kreve tilgang til boligen for nødvendig ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger som borettslaget er ansvarlig for.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i vedtektene og husordensreglene før budgivning.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler og medvirke til at fellesarealene holdes ryddige og i forsvarlig stand.

I henhold til husordensreglene er beboerne ansvarlige for trappevask etter fastsatt turnus. Trappene skal normalt vaskes annenhver uke etter tur, fra egen etasje og én etasje ned. Manglende utført trappevask kan etter de gjeldende husordensreglene medføre gebyr på kr 600 per uteblitt vask.

Ved inn- og utflytting skal trappene vaskes. Husordensreglene angir et gebyr på kr 1 000 dersom dette ikke utføres.

Større oppussingsarbeider krever styrets forhåndsgodkjennelse, og beboer skal rengjøre trapper som benyttes under oppussingsperioden daglig.

Borettslaget gjennomfører dugnader etter behov. Ifølge årsrapporten ble det avholdt én dugnad i 2025.

Det henvises til borettslagets husordensregler for øvrige bestemmelser om vedlikehold, renhold og bruk av fellesarealer.

Dyrehold
Etter borettslagets husordensregler skal tillatelse fra styret innhentes før dyrehold. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.

Det gjøres oppmerksom på at borettslagsloven åpner for dyrehold selv om det foreligger forbud, dersom gode grunner taler for dette og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Eventuell tillatelse til dyrehold bør avklares med styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90496945

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 637 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Grüners gate 5 A, midt i hjertet av populære Grünerløkka. Her bor du i et av Oslos mest levende og karakteristiske nabolag, med et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, nisjebutikker, kulturtilbud og grønne rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Kun få minutters gange fra boligen finner du Olaf Ryes plass, et naturlig samlingspunkt på Grünerløkka med grøntarealer, uteserveringer og et yrende folkeliv. Markveien og Thorvald Meyers gate byr på et spennende utvalg av butikker, kaffebarer, restauranter og servicetilbud. Her finner du alt fra små, selvstendige nisjeforretninger til populære spisesteder og dagligvarebutikker.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger Akerselva med sine flotte turveier i kort gangavstand. Elvepromenaden byr på hyggelige tur- og joggemuligheter gjennom byen. I nærområdet finner du også Sofienbergparken, Birkelunden og Grünerhagen, som gir gode muligheter for rekreasjon og utendørsaktiviteter.

Beliggenheten kombinerer det beste av urbant byliv med nærhet til parker og naturopplevelser. Samtidig er Oslo sentrum innen komfortabel gang- og sykkelavstand, noe som gjør dette til et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker en enkel og innholdsrik hverdag.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, kombinert med nyere bolig- og næringsbebyggelse. Området er preget av tradisjonsrike bygårder, karakteristiske fasader, etablerte kvartaler og hyggelige bygater som bidrar til Grünerløkkas særegne og historiske bymiljø.

Bebyggelsen består i hovedsak av leiligheter i fleretasjes bygårder, med innslag av butikker, serveringssteder og annen næringsvirksomhet på gateplan. Dette skaper et variert og levende nærmiljø med korte avstander mellom boliger, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med flere trikke- og busslinjer i umiddelbar nærhet. Nærmeste trikkeholdeplass er Olaf Ryes plass, kun ca. 3 minutters gange fra boligen. Herfra er det gode forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Det finnes også flere bussholdeplasser i nærområdet, blant annet ved Sofienbergparken, med forbindelser til ulike bydeler. Videre er det tilgang til T-banenettet fra blant annet Grønland.

Oslo S og Oslo bussterminal er tilgjengelige til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Herfra er det gode tog-, buss- og flytogforbindelser til resten av landet og Oslo lufthavn.

Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å klare seg uten bil, med gode muligheter for å benytte både kollektivtransport, sykkel og gange i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 27.12.1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 13.11.1985. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig. m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202604678
Steenstrups gate 4 - bruksendring av lager til bolig for seksjon nr. 1, bruksenhet H0102, fasadeendring og endring av brannskille

Saksnummer
202609935
Fossveien 9 - riving av to bærevegger

Saksnummer
202512999
Fossveien 9 - oppføring av balkonger og franske dører

Saksnummer
202522054
Fossveien 9 - endring av bærende konstruksjoner - H0201 og H0402

Saksnummer
202603342
Fossveien 9 - åpninger i bærevegger og fjerning av pipe - H0202

Saksnummer
202506680
Olaf Ryes plass 5 A - loftsutbygging - Forhus

Saksnummer
202509452
Olaf Ryes plass 5 - utbygging av loft og balkonger, Bakhus

Saksnummer
202508134

Fossveien 7 - bruksendring del av loft for underliggende H0402

Saksnummer
202508118
Fossveien 7 - bruksendring del av loft for underliggende H0401

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/228/55/3:
09.03.1984 - Dokumentnr: 511708 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1145/1330
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

20.12.1990 - Dokumentnr: 77686 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:9
Rett til adkomst,vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 264203 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:252 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:252 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Vedrørende peis skrev borettslaget til selger i september; Det er aktivt pipeløp i andelen men om han ikke koblet seg på ved piperenovering for noen år siden, må ny eier kontakte fagperson for evt tilkobling. Plantegning skaffes via plan og bygg.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 218,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 493,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler
Casper Skjerven, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41645037

Megler 2
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Grüners gate 5A

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**8 min** 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**12 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**22 min** 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**7 min** 0.6 km

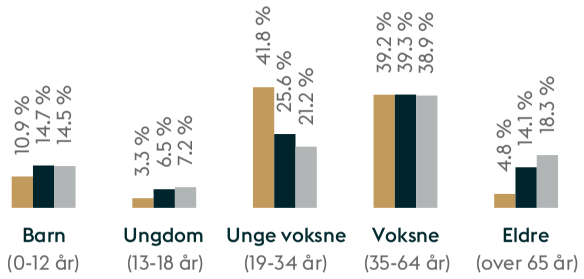
Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.2 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**19 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 1.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**22 min** 1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	**3 min** 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	**3 min** 0.2 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vest..	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	2 min
Grünerhagen	2 min
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

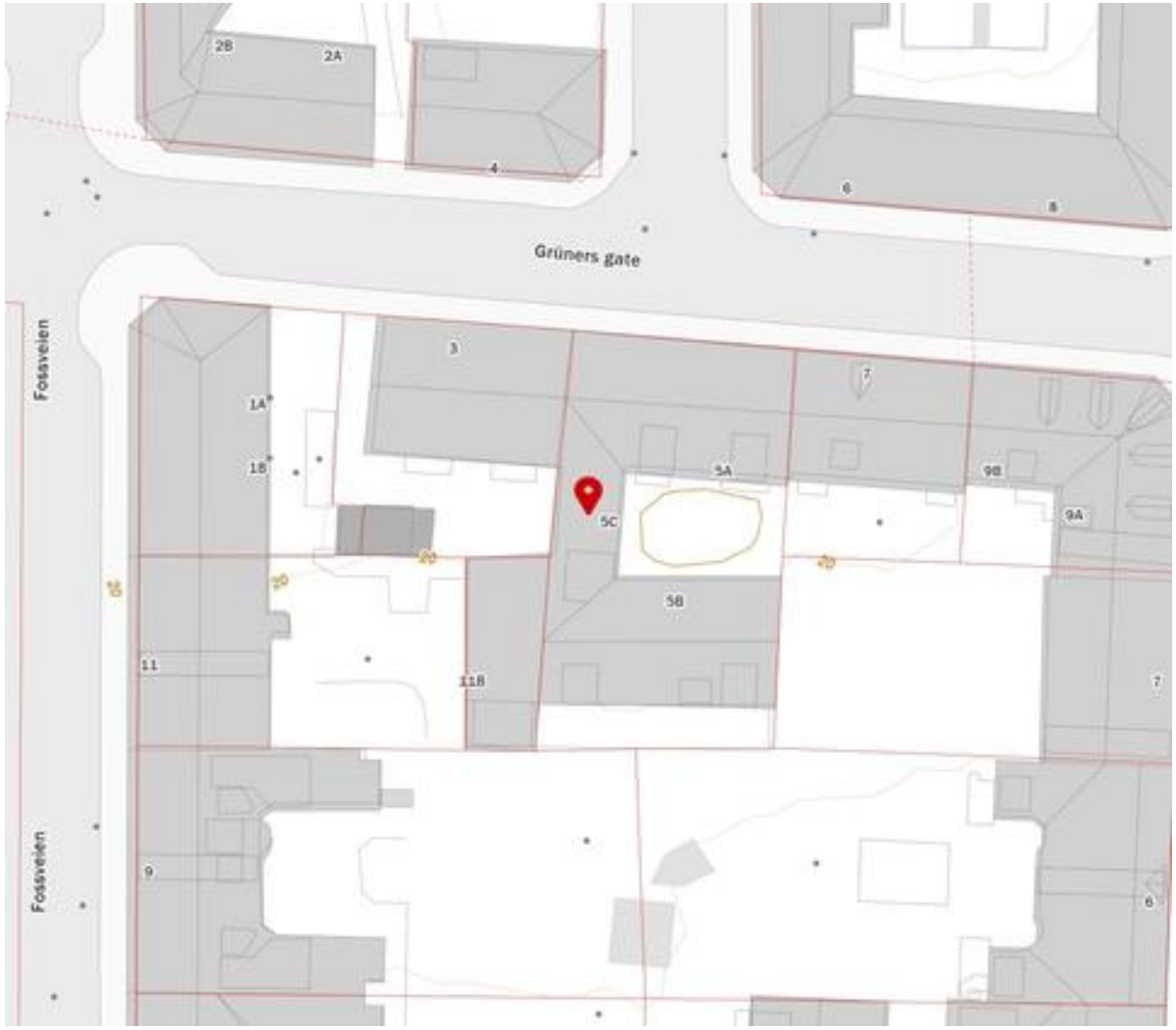
«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Grüners gate 5 A, 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 55
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2199 **Eiendomsverdi ref nr:** JD8679

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1884

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er i parkett, flis og teppe.
Veggene har tapet, trepanel, malt strie og murt forblending.
Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og åpen peis i boligen.
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 40 mm.
Himlingen er malt innvendig.
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er ikke synlig. Sluket er av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate av keramiske fliser og benkbereder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

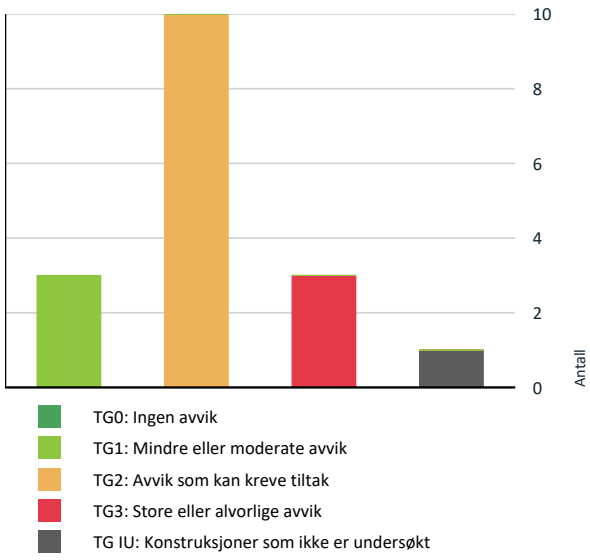
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

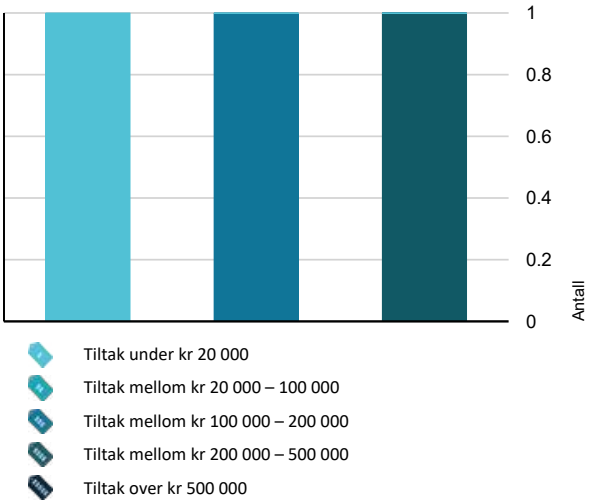
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen inngår i et dødsbo, og registrert eier er avdød. Det har derfor ikke vært mulig å innhente egenerklæring eller nødvendige opplysninger direkte fra eier. Eierspørsmålene kan på denne bakgrunn ikke besvares på en fullstendig og tilfredsstillende måte. Vurderingene i tilstandsrapporten er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra representant for dødsboet og forhold som er avdekket ved visuell befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Gå til side
- Avvik: Det er påvist sprekker og mangelfull tilstand på ubrennbart materiale i den åpne peisen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1884

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk og varmetap.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er i parkett, flis og teppe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malt strie og murt forblending. Himlingen har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Etasjeskillet er målt i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i stue og soverom

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og åpen peis i boligen.

Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt borettslaget for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Avvik: Det er påvist sprekker og mangelfull tilstand på ubrennbart materiale i den åpne peisen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Mangelfullt eller skadet ubrennbart materiale kan medføre fare for overoppheting og brann i omkringliggende konstruksjoner.

• Peisen må ikke benyttes før forholdet er kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet ubrennbart materiale slik at peisen oppfyller branntekniske krav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 40 mm.
Himlingen er malt innvendig.
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er ikke synlig. Sluket er av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Det er påvist ødelagt innredning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av keramiske fliser og benkbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

• Det er registrert utetthet rundt røropplegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

• Utettheten kan medføre vannlekkasje og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og omfanget av utettheten. Forholdet bør utbedres av rørlegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Ventilatoren må skiftes.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Avvik: Det er påvist sprekker og mangelfull tilstand på ubrennbart materiale i den åpne peisen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Mangelfullt eller skadet ubrennbart materiale kan medføre fare for overoppheting og brann i omkringliggende konstruksjoner.

• Peisen må ikke benyttes før forholdet er kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet ubrennbart materiale slik at peisen oppfyller branntekniske krav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	68			68	5
SUM	**68**				**5**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, soverom, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	55		0	637.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grüners gate 5 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5	962121381	H0302		Agerbak Bjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Agerbak Bruer	9578-5999-4-1910644	2026-10-27 11:36:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. okt. 2026

Oppdragsnummer
64-0218/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grüners gate 5A, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Bjørn Agerbak

Fullmektige
Morten Agerbak Bruer for Bjørn Agerbak

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bjørn Agerbak

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Tror badet ble pusset opp på slutten av 90-tallet uten at dette kan bekreftes

---

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

Eventuell kommentar: Tror pipene er rehabilitert via Borettslaget/styret. Ikke funnet info om dette.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingen kjente heftelser eller annet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0218/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Agerbak Bruer	**2026-10-27**

Identifikasjon

bankID Morten Agerbak Bruer

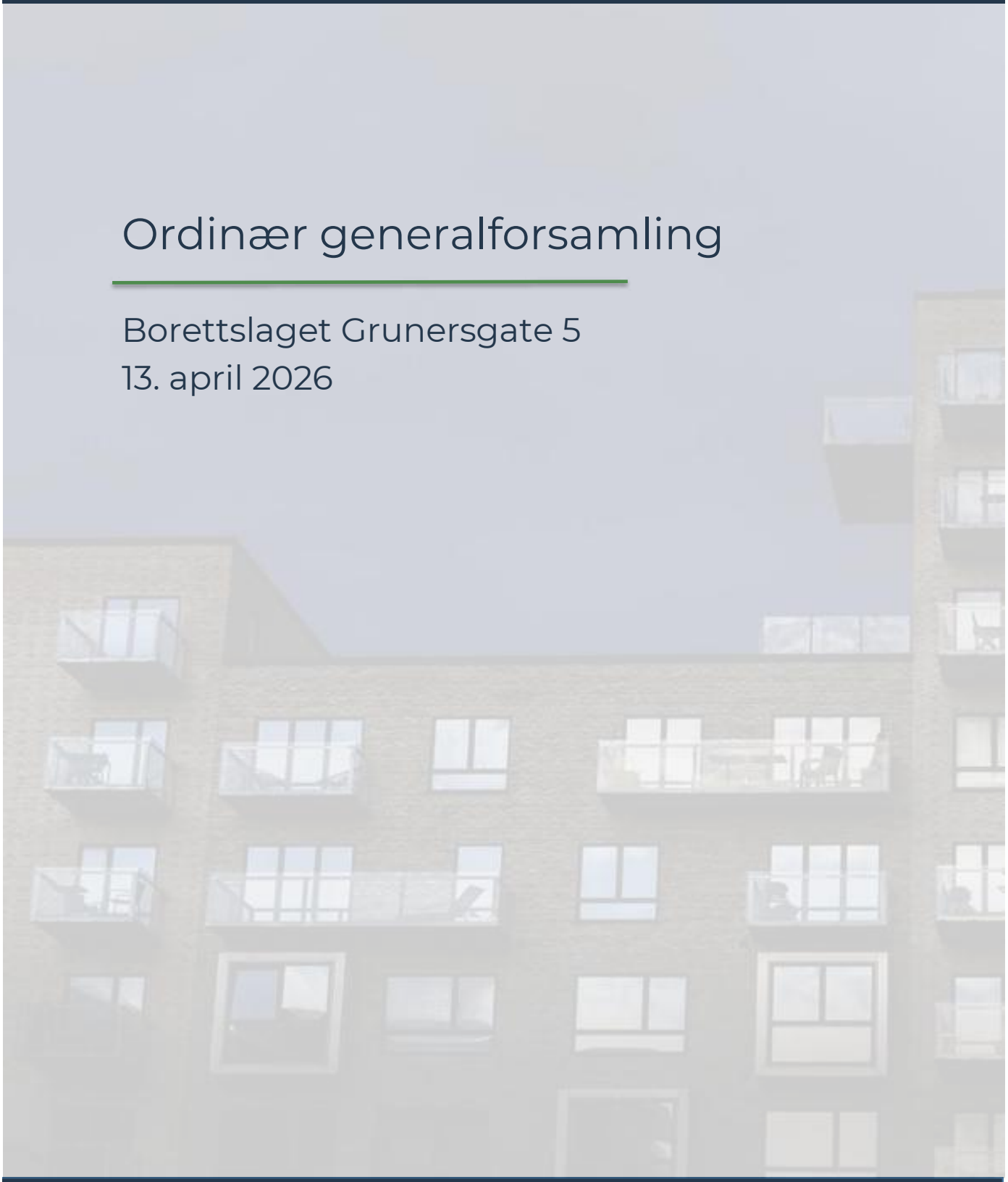
Signicat

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Grunersgate 5
13. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Borettslaget Grunersgate 5

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	13.04.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Thv Meyers gate 56, i bakgården til Rebel - Amber Booking

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ORIENTERINGSSAK OM AKTIVERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE OG RESTTSLIG STATUS
7. UTSKIFTING AV VINDUER
8. UTSKIFTNING AV VARMTVANNSBEREDERE
9. INNGÅELSE AV IN-ORDNING PÅ LÅN
10. VEDTEKTSENDRING § 3.2 BRUK AV ANDELEN

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Winther	På valg:	2027
Styremedlem	Mads Martinsen	På valg:	2027
Varamedlem	Anette Mikkelsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/grunersgate

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 90496945

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Elvia
Etter tilsyn på det elektriske anlegget av Elvia fikk boligsameiet rapport med avvik. El-mann ble engasjert for å utbedre feilene og avvikene er nå lukket hos Elvia.

Informasjonsmøte
Styret hadde i januar ett informasjonmøtet hvor rapporten etter takprosjektet ble gjennomgått.

Dugnad
Det ble gjennomført 1 dugnad i 2025

Status - Takpartner Knudsen
Styret har så langt ikke lykkes med å få Takpartner Knudsen til å komme og utbedre de siste gjenstående punktene. Som følge av dette holdes siste faktura fortsatt tilbake. Dette innebærer at Tak Partner Knudsen fremdeles har pant i boligsameiet.
Takpartner Knudsen er informert om at de utestående forholdene må utbedres før fakturaen vil bli betalt. Styret vil følge opp saken videre.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Grunersgate 5

Orgnr: 962 121 381

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**-6 728**	**258 944**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	90 824	-210 088
Avdrag lån	315 382	55 584
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-224 558**	**-265 672**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-231 286**	**-6 728**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	147 035	206 416
Kortsiktig gjeld	378 321	213 143
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-231 286**	**-6 728**

✔ Signert 12-03-2026 13:32:16 UTC

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 293 276	1 189 489	1 301 400	1 433 000
Annen driftsrelatert inntekt		169 998	31 250	170 040	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 463 274**	**1 220 739**	**1 471 440**	**1 433 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 729	14 805	9 800	9 800
Styrehonorar	4	69 000	104 999	69 000	69 000
Forsikring		208 379	169 486	203 880	227 900
Forretningsførsel		63 012	60 881	63 000	65 900
Revisjon		7 725	9 528	9 600	7 875
Kommunale avgifter		312 050	287 695	324 960	320 700
Energi/fyring		86 148	90 568	95 040	90 000
Kabel-TV/internett		54 975	115 803	51 840	53 000
Vedlikehold	5	62 303	241 839	58 560	39 500
Renhold		1 590	2 319	1 560	1 993
Andre driftskostnader	6	46 108	66 832	37 200	54 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**921 019**	**1 164 755**	**924 440**	**940 068**
DRIFTSRESULTAT		**542 255**	**55 984**	**547 000**	**492 932**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	25 414	25 372	18 360	15 000
Finanskostnader		476 845	291 444	393 000	343 964
RESULTAT FINANSPOSTER		**451 432**	**266 072**	**374 640**	**328 964**
Resultat		**90 824**	**-210 088**	**172 360**	**163 968**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	90 824	-210 088		
SUM DISPONERING		**90 824**	**-210 088**		

✔ Signert 12-03-2026 13:32:16 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	3 666 600	3 666 600
Tomter og andre grunnarealer	9	1 222 186	1 222 186
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 888 786**	**4 888 786**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 124	14 336
Forskuddsbetalte kostnader	10	79 418	68 607
Bankinnskudd		53 493	123 473
SUM OMLØPSMIDLER		**147 035**	**206 416**
SUM EIENDELER		**5 035 821**	**5 095 202**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		90 000	90 000
Annen egenkapital	8	-1 920 087	-2 010 911
SUM EGENKAPITAL		**-1 830 087**	**-1 920 911**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	6 214 519	6 529 901
Borettsinnskudd		273 069	273 069
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 487 588**	**6 802 970**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 781	-33 525
Annen kortsiktig gjeld	12	375 539	246 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 321**	**213 143**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 035 821**	**5 095 202**
Pantstillelse	13	19 240 907	19 240 907

✔ Signert 12-03-2026 13:32:16 UTC Oneflow ID 13813092 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 12-03-2026 13:32:16 UTC Oneflow ID 13813092 Side 4 / 7

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 249 620
Kabel-TV/Internett	43 656
Sum innkrevde felleskostnader	**1 293 276**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 729.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 69 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	14 450
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	90
Vedlikehold brannsikring	13 043
Serviceavtale brannsikring	8 608
Dører og porter	26 113
Sum vedlikehold	**62 303**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	14 673
Kostnader dugnad	3 965
Konsulenthonorar	2 550
Juridisk bistand	9 895
Annen fremmed tjeneste	-4 226
Kontingenter	2 142
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 748
Annen kostnad	4 360
Sum andre driftskostnader	**46 108**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	5 179
Kundeutbytte forsikring	20 235
Sum finansinntekter	**25 414**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-2 010 911
Overført til/fra egenkapital	90 824
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 920 087**

NOTE 9 - ANLEGGSMIDLER

Kostpris bygninger 1982	3 666 600
Kostpris tomter og andre grunnarealer	1 222 186
Sum anleggsmidler	**4 888 786**

✔ Signert 12-03-2026 13:32:16 UTC

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	36 895
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	30 923
Andre forskuddsbetalte kostnader	11 600
Sum forskuddsbetalte kostnader	**79 418**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.45.16448
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	35 år
Innfrielseår	2046
Rentesats (nominell)	5,59 %
Opprinnelig lånebeløp	**7 000 000**
Lånesaldo 01.01	6 529 901
Skyldig avdrag fra 2024, betalt i 2025	183 192
Avdrag i periode	132 190
Lånesaldo 31.12	**6 214 519**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	29 504
Utleggsforretning Takpartner Knudsen AS	346 035
Sum annen kortsiktig gjeld	**375 539**

NOTE 13 - PANSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 069
Pantelån	6 214 519
Totalt	**6 487 588**

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

Bygninger	3 666 600
Tomter og andre grunnarealer	1 222 186
Sum bygninger, tomter	**4 888 786**

✔ Signert 12-03-2026 13:32:16 UTC Oneflow ID 13813092 Side 6 / 7

BDO AS
Wittergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid:no:no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 18:50:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BEGSU-JMEQG-PYPE7-MU7UH-XXIA6-E7EOO

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på kr. 24 000 til styret for gjennomført styreperiode
Styret vedtar intern fordeling. Ekstern styreleder har egen avtale på
45 000kr i årlig honorar.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 1 år med ett årlig honorar på 55 000kr.

5.2 Valg av varamedlem

Anette Mikkelsen stiller til valg som varamedlem for 2 år

6. ORIENTERINGSSAK OM AKTIVERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE OG RETTSLIG STATUS

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Grünersgate 5 Borettslag eier seksjon 3 (samleseksjon bolig) i eierseksjonssameiet «Sameiet Grünersgate 5». Sameiet består av tre seksjoner, hvorav to er næringsseksjoner og én er samleseksjon bolig. Eierseksjonssameiet har i praksis vært et såkalt «sovende» sameie, uten reell drift eller forvaltning og uten operative vedtekter og styre i funksjon.

Etter samtaler med eieren av næringsseksjonene, tok styreleder kontakt med advokat Sindre Bjerke mot slutten av 2025 med ønske om bistand til å få eierseksjonssameiet konstituert og satt i ordinær drift. Arbeidet har i første omgang vært rettet mot å forberede et konstituerende sameiermøte/årsmøte i eierseksjonssameiet, herunder avklaringer knyttet til etablering av styre, utarbeidelse av vedtekter og praktiske forhold rundt forvaltning og kostnadsfordeling.

I forbindelse med dette arbeidet ble det avdekket at borettslaget over tid har blitt utvidet. Borettslaget har økt fra 13 andeler til 17 andeler. Økningen skjedde i perioden 1998-2007. På bakgrunn av den informasjonen styret har funnet, er økning godt behandlet internt i borettslaget. Sett hen til at sameiet har vært «sovende», har utvidelsen ikke vært korrekt behandlet internt i sameiet. Problemstillingene dette reiser, må etter styrets syn avklares på generalforsamlingen.

Saken fremmes som orienteringssak. Advokat Sindre Bjerke vil orientere generalforsamlingen om arbeidet, hvilke forhold som er avdekket, risiko- og konsekvensbildet samt anbefalt videre fremdrift med konstituering av eierseksjonssameiet og eventuell reseksjonering.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7. UTSKIFTNING AV VINDUER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1, 2 og 3.

Styret har registrert at mange av vinduene i borettslaget er i dårlig forfatning. Flere av vinduene har betydelig slitasje, med tegn til råte og morkent treverk. Dette gjelder særlig utvendige rammer og karmer som over tid har vært utsatt for vær og vind. Tilstanden gjør at enkelte vinduer ikke lenger har tilfredsstillende funksjon eller tetthet.

Dårlige og morkne vinduer kan medføre trekk, varmetap og økt energiforbruk. I tillegg kan det føre til fuktinntrenging og risiko for følgeskader på bygningsmassen dersom tiltak ikke gjennomføres. Av hensyn til byggenes tekniske tilstand, og fremtidige vedlikeholdskostnader vurderer styret det som nødvendig å gjennomføre en samlet utskifting av vinduene.

Styret har innhentet tilbud fra tre tilbydere. Se vedlagte dokumentasjon for nærmere informasjon om omfang, pris og leveranse. Tilbudene danner grunnlag for videre vurdering av løsning og kostnadsramme.

En samlet utskifting vil sikre et enhetlig uttrykk på bygningsmassen, bedre isolasjon og redusert behov for løpende vedlikehold. Nye vinduer vil også kunne bidra til bedre inneklima og lavere energikostnader for beboerne.

Styret vil, dersom forslaget vedtas, arbeide videre med valgt leverandør og informere nærmere om fremdriftsplan og praktisk gjennomføring før oppstart av arbeidet.

Ved utbyttinga av alle vinduene i ett prosjekt vil borettslaget kunne søke om støtte fra kommunen og få tilbakebetalt opptil 20% av kostnaden.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med de tre tilbyderne og inngå avtale med entreprenør, med et kostnadstak på kr 4,5 millioner.

Dersom prosjektet medfører uforutsette ekstrakostnader utover dette, skal det innkalles til informasjonsmøte hvor alle andelseiere vil bli orientert om eventuelle utfordringer og oppdatert kostnadsbilde.

Kostnaden for prosjektet dekkes gjennom nytt låneopptak.

8.UTSKIFTNING AV VARMTVANNSBEREDERE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 4 og 5.

Borettslaget har fire varmtvannsberedere på 300 liter plassert i kjelleren. Disse er installert i 1985 og har dermed overskredet forventet levetid med god margin. Eldre beredere innebærer økt risiko for svikt, lekkasjer og i verste fall total havari.

Dersom en eller flere av berederne skulle slutte å fungere, kan dette føre til at hele eller deler av borettslaget blir stående uten varmtvann over en periode. Dette vil medføre betydelige ulemper for beboerne, samt potensielt høye kostnader knyttet til akutt reparasjon eller skadeutbedring.

Styret vurderer det derfor som nødvendig å gjennomføre en planlagt utskiftning nå, fremfor å risikere en uforutsett og mer alvorlig situasjon senere. En slik oppgradering vil bidra til økt driftssikkerhet og forutsigbarhet for borettslaget.

Se vedlagt pristilbud for nærmere detaljer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Rørportalen om utskiftning av varmtvannsberedere til en pris på kr. 206 351,13.

Kostnaden dekkes ved låneopptak.

9.INNGÅELSE AV IN-ORDNING PÅ LÅN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Da borettslaget har en relativt høy samlet lånebelastning, har styret undersøkt muligheten for å innføre en IN-ordning (individuell nedbetaling) på felleslånet. Hensikten med en slik ordning er å gi den enkelte andelseier større fleksibilitet og valgfrihet i egen økonomi.

Med en IN-ordning vil andelseiere som ønsker det kunne betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Dette kan bidra til lavere månedlige felleskostnader for den enkelte, ettersom rente- og avdragskostnader på den nedbetalte delen faller bort. Samtidig står de andelseierne som ikke ønsker å benytte seg av ordningen fritt til å fortsette som før, uten at dette påvirker deres lån direkte.

Bakgrunnen for at styret vurderer en slik løsning er også at borettslag som låntaker normalt ikke oppnår like gunstige rentevilkår som privatpersoner. Enkelte andelseiere kan derfor ha mulighet til å refinansiere sin andel gjennom eget boliglån med lavere rente, og dermed redusere sine totale lånekostnader. IN-ordningen legger til rette for at de som ønsker dette kan gjøre det, samtidig som fellesskapet ivaretas.

Hva er individuell nedbetaling?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt «IN-ordning», er en ordning som tillater den enkelte eier å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld for dermed å få lavere månedlige felleskostnader.

Hvordan skjer innbetaling?
Innbetalinger kan gjøres inntil to ganger i året, og forespørsel om nedbetaling kan meldes innen 1.3 og 1.9 (innbetalingsdato avhenger av forfallsdato på lånet)

Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til Solibo og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før forfallsdato på boligselskapets lån. Solibo sender ut en innbetalingsblankett til eieren som ønsker å innfri, med nødvendig betalingsopplysninger og beløp.

I forkant av innbetaling skal avtale mellom borettslag og eier være inngått. Denne fås tilsendt til signering fra Solibo. Tjenesten er gebyrbelagt. Innbetalingen må være på minimum kr 60 000,- pr. gang, og pris pr. innbetaling følger av gjeldende prisliste. Informasjon rundt det praktiske får den enkelte som ønsker å nedbetale ved å henvende seg til forretningsfører.

Hva skjer etter innbetaling?

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende. På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld for andelen/seksjonen være redusert mht. innbetaling av din andel av lånet. En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom man skulle ha bruk for pengene senere.

Kostnader

- Etablering av IN-ordning: 27 200kr. inkl. mva
- Administrasjon av IN-ordning per år: 7 850kr ink. Mva
- Etablering av individualisert administrasjonsavtale (faktureres eiere): 6 275 kr. ink. mva

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå IN-ordning på lånet til borettslaget.

10. VEDTEKTSENDRING §3. BRUK AV ANDELEN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagstillers saksfremstilling:

For å begrense omfanget av korttidsutleie, blant annet via Airbnb og lignende plattformer, ønsker styret å få tydeligere bestemmelser inn i borettslagets vedtekter.

Korttidsutleie reguleres allerede av borettslagsloven, som setter rammer for hva som er tillatt. Styret mener likevel det er hensiktsmessig å presisere dette ytterligere i vedtektene, slik at reglene blir tydeligere for alle andelseiere og enklere å forvalte i praksis.

Formålet med vedtektsfesting er å bidra til forutsigbare bomiljøer, redusere hyppig gjennomtrekk av korttidsleietakere og ivareta trygghet og trivsel for beboerne. Styret ønsker derfor å innføre en bestemmelse i vedtektene som tydeliggjør rammene for korttidsutleie i tråd med gjeldende regelverk.

Dagens ordlyd av § 3.2: Overlating av bruk til andre

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

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

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseiren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent. Andelseier som har overlatt bruken av boligen til ander, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og pliter å gi Styret melding om hvor man er å få tak i.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

I § 3.2 legges følgende tekst til:

Andelseier kan ikke drive korttidsutleie av boligen i mer enn 30 døgn per kalenderår, jf. borettslagsloven § 5-3.

Med korttidsutleie menes utleie der hvert leieforhold har en varighet på inntil 30 døgn. Utleie ut over dette anses ikke som korttidsutleie.

Andelseier skal gi nødvendige opplysninger om utleieforhold til styret for å kontrollere at bestemmelsen overholdes.

Brudd på bestemmelsen anses som mislighold og kan følges opp etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

VEDLEGG 1 – TILBUD FRA OSLO MALERMESTER FORRETNING AS

Oslo Malermester Forretning AS
Adresse: Nils Lauritssønsvei 39 D, 0870 Oslo, org.nr. 915 883 060
Telenr. 90 57 30 69.epost: anders@ommf.no

Grünersgate 5 BRL
V/ Mads Martinsen

Tfl.nr: 91800474

Epost: mads@amber.no

Dato: 28.07.2025

Tilbud på utskiftning av Antikvariske vinduer Grünerløkka 5

Vi takker for forespørselen, og oversender med dette vårt komplette pristilbud på kvalitetsmessig levering og montering av nye vinduer og balkongdører. Detaljert oversikt over enhetspriser følger vedlagt.

Tilbud	**kr. 4 527 160,-**
+ 25% mva.	**kr. 1 131 790,-**
Totalt inkl. mva.	**kr. 5 658 950,-**

Beskrivelse av produktleveransen

Vårt pristilbud er basert på godkjente kvalitetsvinduer og balkongdører levert fra TreSpesial.

For detaljer om vinduer, dører og glass viser vi til vedlagte leveranseskjema.

Grunnet uklar funksjonsbeskrivelse tas det forbehold om at tilbudte typer er korrekt.

- Vi tar forbehold om eventuelle brann- og lydkrav som ikke er spesifisert i leveranseskjemaet.
- Utførelse gjennomføres i henhold til «typisk bygård» Individuelle tilpasninger faktureres særskilt.
- Vinduene leveres i standard farge innvendig og **xxx** farge utvendig.
- Pristilbudet er gitt med forutsetning om at samtlige utforinger er i en spesifikk bredde, standard 220mm og gerikter i 18x145mm, ferdig hvitmalt Furu. Vinduene listes på alle fire sider, eventuelt med blomsterbrett etter nærmere avtale og mot tillegg.
- Gerikter leveres ferdig hvitmalt, det vil derfor bli synlige merker etter små spikerhoder og skjøter.
- Leveransen leveres med smyglist inntil 9x44mm på 3 sider i samme farge som vinduer
- Leveransen leveres med fugebredde inntil 20mm.

- Synlig fuge ned imot pusset sålbenk utvendig – eventuelt med et lite overgangsbeslag om byantikvaren tillater.
- Vi gjør oppmerksom på at dersom dagens vinduer og ytterdører er eldre enn 30 år så finnes det en tilskuddsordning hvor det potensielt gis støtte til energitiltak i borettslag og sameier på opptil 20 % av kostnadene. Les mer om kriteriene for å få støtte: https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-bytte-av-vinduer-og-dorer/

- Arbeid utover det som er beskrevet i tilbudet utføres som tillegg. Timesatser og påslag for tilleggsarbeider er:
  Påslag materialer 15 %
  Påslag underentreprenører 15 %
  Prosjektleder kr. 950,- eks.mva
  Tømrer kr. 690,- eks.mva
  Maler kr. 680,- eks.mva
  Murer kr. 680,- eks.mva
  Elektriker kr. 990,- eks.mva

  Reisetid faktureres. Timesatsene inkluderer administrasjon, risiko og fortjeneste. Våre prisoverslag på regningsarbeider er ikke bindende med mindre partene er enig om noe annet.

Kvalitetsrutiner og forutsetninger

- Arbeidet utføres etter vår kvalitetsmanual og egne internrutiner, etter Norsk standard 8406.
- Vi forutsetter at strøm, vann, kan stilles til vår disposisjon.
- Videre forutsetter vi att arbeidene kan utføres i normal arbeidstid, samt att det ved besluttet oppstart er mulig med kontinuerlig og effektiv fremdrift. At det foreligger fri tilgang helt frem til de til enheter som skal byttes og at arbeidet kan utføres rasjonelt innenfor ordinær arbeidstid. Dersom det ikke gis anledning til sammenhengende drift eller manglende tilkomst har vi rett til tillegg for urasjonell drift.
- Oppdragsgiver har ansvaret for alle offentlige- og eventuelle andre tillatelser.
- Oppdragsgiver setter av riggplass til container, lagring av materialer og manskapsvogn.
- Elektriker for bl.a. de- og remontering av ledninger. vi kan engasjere elektriker etter nærmere avtale og mot tillegg.
- Vi er ikke erstatningsansvarlig for eventuelle skader som påføres skjulte elektriske anlegg som ikke er tydelig informert om og anvist av oppdragsgiver.
- Uforutsette kostnader som følge av skjulte feil og mangler som vi ikke har mulighet til å prise inn før konstruksjonen i bygget blir åpnet opp, gir rett til tillegg. Eventuelt kan oppdragsgiver engasjere andre til å utføre tilleggsarbeidet.
- Skader som følge av tidligere arbeid som ikke er fagmessig utført dekkes ikke, men kan utføres av oss som regningsarbeid.

- Vi er ikke erstatningsansvarlig for mulig undertrykk som kan oppstå i enheten etter at vinduer og dører blir skiftet.
- Vi dekker til med matter rundt arbeidsstedet. Tildekking av møbler, gulv mv. må beboere selv utføre.
- Tilbudsprisen er gitt ut fra den forutsetning at arbeidet blir utført innenfra. Kostnader ved å utføre arbeidet fra utsiden av bygget kommer eventuelt i tillegg.
- Eventuelle puss skader vil bli tatt som regningsarbeid.
- Vi tester alle utskiftede vinduer og dører for giftstoffer. Dersom disse inneholder giftstoffer, vil vi dokumentere dette overfor oppdragsgiver. Oppdragsgiver må selv dekke eventuelle ekstra deponeringskostnader som oppstår som følge av giftstoffer.
- Avfall sorteres etter gjeldende kommunale krav med sorteringsgrad minimum 70 %.
- Pristilbudet inkluderer grovopprydding med kost og feiebrett. Vask av monterte dører og vinduer samt nærliggende flater er ikke inkludert.

Fremdrift og varsling

Varsling for kontrollmåling med informasjon om beboers plikter blir utarbeidet og distribuert.

Beregnet fremdriftsplan for utskiftning av vinduer/dører distribueres i god tid før oppstart, og endelig varsel festes på døren til den enkelte leilighet 2 dager før arbeidet starter. Oppdragsgiver er ansvarlig for at vi får tilgang til leilighetene til varslet tidspunkt for kontrollmåling og utskiftning. Oppdragsgiver er ansvarlig for å tilrettelegge slik at vi får en rasjonell fremdrift. Dersom vi ikke får tilgang til avtalt tid vil tiden likevel faktureres fullt ut. Dersom leiligheten ikke er klargjort (ryddet) så vil forholdet faktureres. Feilbestilling av varer og materialer som følge av manglende tilgang, dekkes i sin helhet av oppdragsgiver. Prosjektering vil kunne starte opp etter signert kontrakt. Montering etter nærmere avtale.

Vi håper vårt tilbud er av interesse, og ser frem til å ta imot din eventuelle bestilling.
Tilbudet står i 30 dager fra tilbudets dato, men kan forlenges på forespørsel.

Med vennlig hilsen

Anders Strand

Daglig leder/Malermester

Oslo Malermester Forretning AS

Mobil:90573069

VEDLEGG 2 – TILBUD FRA VINDU ENTREPRENØREN AS

VINDU ENTREPRENØREN AS

NR: 1.02.01

PRISTILBUD OG INFORMASJON

Dato..... 13.06.2025
Vårt tilbudsnr..... /25-62

Deres ref.: **Mads Martinsen**
e-post: **mads@amber.no**

Tilbud på utskiftning av Antikvariske vinduer

Vi takker for deres forespørsel, og oversender med dette vårt komplette pristilbud på kvalitetsmessig levering og montering av nye vinduer og balkongdører. Detaljert oversikt over enhetspriser følger vedlagt.

Tilbud	**kr. 3 836 506.-**
+ 25% mva.	**kr. 959 127.-**
Totalt inkl. mva.	**kr. 4 795 633.-**

Beskrivelse av produktleveransen

Vårt pristilbud er basert på godkjente kvalitetsvinduer og balkongdører levert fra TreSpesial. For detaljer om vinduer, dører og glass viser vi til vedlagte leveranseskjema.

- Grunnet uklar funksjonsbeskrivelse tas det forbehold om at tilbudte typer er korrekt.
- Vi tar forbehold om eventuelle brann- og lydkrav som ikke er spesifisert i leveranseskjemaet.
- Utførelse gjennomføres i henhold til «typisk bygård» Individuelle tilpasninger faktureres særskilt.
- Vinduene leveres i std farge innvendig og **xxx** farge utvendig.
- Pristilbudet er gitt med forutsetning om at samtlige utforinger er i en spesifikk bredde, standard 220mm og genikter i 18x145mm, ferdig hvitmalt Furu. Vinduene listes på alle fire sider, eventuelt med blomsterbrett etter nærmere avtale og mot tillegg.
- Genikter leveres ferdig hvitmalt, det vil derfor bli synlige merker etter små spikerhoder og skjøter.
- Leveransen leveres med smyglist inntil 9x44mm på 3 sider i samme farge som vinduer
- Leveransen leveres med fugebredde inntil 20mm.
- Synlig fuge ned imot pusset sålbenk utvendig – eventuelt med et lite overgangsbeslag om byantikvaren tillater.
- Vi gjør oppmerksom på at dersom dagens vinduer og ytterdører er eldre enn 30 år så finnes det en tilskuddsordning hvor det potensielt gis støtte til energitiltak i borettslag og sameier på opptil 20 % av kostnadene. Les mer om kriteriene for å få støtte: https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-bytte-av-vinduer-og-dorer/

VINDU ENTREPRENØREN AS

NR: 1.02.01

Arbeid utover det som er beskrevet i tilbudet utføres som tillegg. Timesatser og påslag for tilleggsarbeider er:

• Påslag materialer	15 %
• Påslag underentreprenører	15 %
• Prosjektleder	kr. 950,-
• Tømrer	kr. 660,-
• Maler	kr. 650,-
• Murer	kr. 650,-
• Elektriker	kr. 990,-

Reisetid faktureres. Timesatsene inkluderer administrasjon, risiko og fortjeneste. Våre prisoverslag på regningsarbeider er ikke bindende med mindre partene er enig om noe annet.

Pristilbudet er basert på følgende:

- At partene avtaler utførelse iht. NS 8406.
- At partene blir enige om dato for oppstart og avslutning av arbeidene.
- At det utarbeides en fremdriftsplan for arbeidene hvor det fremgår når Vindu Entreprenøren AS skal utføre sine hovedaktiviteter.
- At det avholdes byggemøter, inntil 2 timer, hver 14 dag innenfor byggeperioden.
- Det forutsettes at all kommunikasjon som hovedregel foregår via kontraktspartene.
- At det foreligger fri tilgang helt frem til de til enheter som skal byttes og at arbeidet kan utføres rasjonelt innenfor ordinær arbeidstid. Dersom det ikke gis anledning til sammenhengende drift eller manglende tilkomst har Vindu Entreprenøren AS rett til tillegg for urasjonell drift mv.
- At oppdragsgiver har ansvaret for alle offentlige- og eventuelle andre tillatelser.
- At oppdragsgiver setter av riggplass til container og lagring av materialer.
- Oppdragsgiver engasjerer selv elektriker for bl.a. de- og remontering av ledninger. Vindu Entreprenøren kan engasjere elektriker etter nærmere avtale og mot tillegg.
- Vindu Entreprenøren er ikke erstatningsansvarlig for eventuelle skader som påføres skjulte elektriske anlegg som ikke er tydelig informert om og anvist av oppdragsgiver.
- Uforutsette kostnader som følge av skjulte feil og mangler som Vindu Entreprenøren ikke har mulighet til å prise inn før konstruksjonen i bygget blir åpnet opp, gir rett til tillegg. Eventuelt kan oppdragsgiver engasjere andre til å utføre tilleggsarbeidet.
- Skader som følge av tidligere arbeid som ikke er fagmessig utført dekkes ikke, men kan utføres av oss som regningsarbeid.
- Vindu Entreprenøren er ikke erstatningsansvarlig for mulig undertrykk som kan oppstå i enheten etter at vinduer og dører blir skiftet.
- Vindu Entreprenøren dekker til med matter rundt arbeidsstedet. Tildekking av møbler, gulv mv. må beboere selv utføre.
- Tilbudsprisen er gitt ut fra den forutsetning at arbeidet blir utført innenfra. Kostnader ved å utføre arbeidet fra utsiden av bygget kommer eventuelt i tillegg.
- Eventuelle puss skader vil bli tatt som regningsarbeid.
- Vindu Entreprenøren tester alle utskiftede vinduer og dører for giftstoffer. Dersom disse inneholder giftstoffer, vil Vindu Entreprenøren dokumentere dette overfor oppdragsgiver. Oppdragsgiver må selv dekke eventuelle ekstra deponeringskostnader som oppstår som følge av giftstoffer.
- Avfall sorteres etter gjeldende kommunale krav med sorteringsgrad minimum 70 %.
- Pristilbudet inkluderer grovopprydding med kost og feiebrett. Vask av monterte dører og vinduer samt nærliggende flater er ikke inkludert.

VINDU ENTREPRENØREN AS

NR: 1.02.01

Fremdrift og varsling

Varsling for kontrollmåling med informasjon om beboers plikter blir utarbeidet og distribuert.

Beregnet fremdriftsplan for utskiftning av vinduer/dører distribueres i god tid før oppstart, og endelig varsel festes på døren til den enkelte leilighet 2 dager før arbeidet starter.

Oppdragsgiver er ansvarlig for at Vindu Entreprenøren får tilgang til leilighetene til varslet tidspunkt for kontrollmåling og utskiftning. Oppdragsgiver er ansvarlig for å tilrettelegge slik at Vindu Entreprenøren får en rasjonell fremdrift. Dersom Vindu Entreprenøren ikke får tilgang til avtalt tid vil tiden likevel faktureres fullt ut. Dersom leiligheten ikke er klargjort (ryddet) så vil forholdet faktureres. Feilbestilling av varer og materialer som følge av manglende tilgang, dekkes i sin helhet av oppdragsgiver.

Prosjektering vil kunne starte opp etter signert kontrakt. Montering etter nærmere avtale.

Kvalitetssikring

Vindu Entreprenøren AS har omfattende erfaring på denne type prosjekter, og kan vise til svært gode resultater fra våre tidligere arbeider innen utskiftning av vinduer og dører samt fasadeisolering og støydemping i Oslo og omegn. Vi utfører streng kontroll for kvalitet på arbeidsplassen under prosjektet, og følger grundige rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet.

Vindu Entreprenøren AS er sentralgodkjent for ansvarsrett, og er mesterbedrift.

Se vår hjemmeside www.nyttvindu.no for ytterligere informasjon og referanser.

Vi håper vårt tilbud er av interesse, og ser frem til å ta imot din eventuelle bestilling.
Tilbudet står i 30 dager fra tilbudets dato, men kan forlenges på forespørsel.
Kontraktssum indeksreguleres etter totalindeksmetoden i henhold til NS 8406 punkt 26.2.
Ved reguleringen brukes SSBs indeks «Boligblokk, i alt».

Med vennlig hilsen
Vindu Entreprenøren AS

Sign _____
Gunnar Auråen
Prosjektleder

VEDLEGG 3 – TILBUD FRA BYGGMESTER NETELAND



NETELAND

Tilbud

Kunde/Fakturamotaker:	Borettslaget Grünergate 5	
Org nr til kunde		962121381
Byggeplass	Grünersgate 5	
Adresse:	0552 Oslo	
Adresse:		
Kontaktperson:	Mads Martinsen	
Telefonnummer:		91800474
E-postadresse:	mads @amber.no	
Tilbudsdato:		08.05.2025
Tegningsversjon:		
Tegningsdato:		
Regnet av:	Frank Nachtnebel	
Prosjektnummer:		
Prosjektnavn:		

Vi har herved gleden av å presentere en budsjettpris lik:

3 828 986,00

Budsjettpris er eksl. Mva og er spesifisert på neste side.

Kort beskrivelse av oppdraget

Bytte vinduer vinduer i hele bygården.

Prisen representerer de foreviste og spesifiserte arbeider på byggeplassen.
Ønskes andre typer kvaliteter, eller utført annen type arbeid, vil dette medføre evt. Tillegg og endringer
Tilbudet har en gyldighet på 30 dager

Med vennlig hilsen
Byggmester Neteland AS

Frank Nachtnebel

Kalkulasjon

Tilbud til Kunde	Borettslaget Grünergate 5
Byggeplass	Grünergate 5
Kontaktperson	Mads Martinsen
Dato for tilbud	08.05.2025
Tegningsversjonsdato	
Prosjektnummer	
Prosjektnavn	

NETELAND

Kategori	Post	Leveranseomfang	Enhet	Fritt antall leveranser	Antall	Pris per enhet	Påslag %	Sum eksklusiv mva	Kommentarer
Rigg	1.1							-	
	1.2	Leiliilas begge sider	stk		1	200 000		200 000,00	Avsatt sum
	1.3							-	
	1.4							-	
	1.5							-	
	1.6							-	
	1.7							-	
	1.8							-	
	1.9							-	
Skifte av vinduer	2.1	Vinduer standard (b111xh194)	stk		70	28 000		2 100 000,00	
	2.2	Vinduer trippel glass (b180xh208)	stk		4	35 000		140 000,00	
	2.3	Vinduer oppgang dobbe (b120xh218)	stk		9	30 000		270 000,00	
	2.4	Vinduer oppgang enkeltopp (b117xh121)	stk		3	15 000		45 000,00	
	2.5	Vinduer smale bad (b66xh194)	stk		4	12 000		48 000,00	
	2.6	Balkongdører (b110xh261)	stk		12	30 000		360 000,00	
	2.7							-	
Fasadeoppussing utvendig	3.1	Stikkrenneger			107	600		64 200,00	
	3.2	Maler fikk			1	60 000		60 000,00	
	3.3	Mur og puss utvendig			1	35 000		35 000,00	
	3.4							-	
	3.5							-	
	3.6							-	
	3.7							-	
	3.8							-	
	3.9							-	
Rigg, drift, adm.	5.1	Rigg og drift	%			265 776	8.0 %	265 776,00	
	5.2	Avfallsplan og avfallshåndtering	stk		107	700		74 900,00	
	5.3	Byggeledelse	%			89 666	3.0 %	89 666,00	
	5.4	Uforutsett	%			66 444	2.0 %	66 444,00	
	5.5	Byggerengjøring	m2					-	
	5.6	Sele						-	
	5.7							-	
	5.8							-	
Tilvalg (Tx)	6.1							-	
	6.2							-	
	6.3							-	
	6.4							-	
	6.5							-	
	6.6							-	
		Tot pris eks mva						3 315 986,0	

Kalkulasjon

Tilbud til Kunde	Borettslaget Grünergate 5
Byggeplass	Grünersgate 5
Kontaktperson	Mads Martinsen
Dato for tilbud	08.05.2025
Tegningsversjon/dato	
Prosjektnummer	
Prosjektnavn	

NETELAND

	1	Rivearbeider		200 000.00
	2	Malerarbeider		2 963 000.00
	3	Bygningsmessige arbeider		109 200.00
	4	Uvh		#REF!
				-
				-
	5.1	Rigg og drift		265 776.00
	5.2	Avfallsplan og avfallshåndtering		74 900.00
	5.3	Byggeledelse		99 666.00
	5.4	Uforutsett		66 444.00
	5.5	Byggeregnskap		-
	5.6	Salg		-
	5.7			-
	5.8			-
	6.1			-
	6.2			-
	6.3			-
	6.4			-
	6.5			-
	6.6			-
		Tot pris eks mva		#REF!

VEDLEGG 4 – TILBUD FRA RØRLEGGER SENTRALEN

RØRLEGGER SENTRALEN
24T DØGNSERVICE

SERVICE OG KVALITET TIL AVTALT TID

Borettslaget Grunersgate 5
c/o Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo
Att: Thale Gaupseth

Tilbud

Tilbud nr. 12860
Saksbehandler Moussa Elouaali
Deres ref. Thale
Betal.beting. PR.20 DAGER
Dato 04.03.26

Vi takker for forespørselen og kan komme med følgende tilbud:

Beskrivelse	Antall	Enh	enh. pris	Rabatt	Beløp
Berederanlegg					
Demontering av eksis. beredere og tømming Fjerne deler av røranlegg for beredere Levere og montere nye beredere Nye rørkoblinger til/mellom/fra beredere Montere ny sirk.pumpe og blandeventil for beredere legge opp sirk.ledning i kjeller for varmtvann sirk. i kjeller Isolering av rør Sanering av gamle beredere Inkl. arbeid og materiell	1,00	STK	91 234,48		91 234,48
300-15KW OSO MAXI STAND. MS300 (2X7.5) - 3X400V IND.BEREDER	4,00	STK	29 636,36	15,00%	100 763,64
KV 1 1/2 - KALDTVANNSSETT /CW INLET SET	1,00	STK	10 799,28	10,00%	9 719,35
BS 1 1/2 - BLANDESENTRAL MIXING VALVE	1,00	STK	30 528,00	10,00%	27 475,20
300 SRS SAMLERØR PIPING F SERIAL	2,00	STK	7 034,80	10,00%	12 662,64
480X225X205 PS 15 PUMPESENTR 1X230V OSO	1,00	STK	23 532,00	10,00%	21 178,80
SKIVETERMOMETER 0-120 L=100 1/2 LOMME	3,00	STK	1 695,10	10,00%	4 576,77
1/2 REGULERINGSVENTIL TERMISK	2,00	STK	3 934,70	10,00%	7 082,46
1 1/2 CR TILB.SL.VENT SPRINT CIM33	2,00	STK	2 055,90	10,00%	3 700,62
Sanering av beredere		RS	7 142,86		7 142,86

Forbehold:
Pris er gitt ut i fra mottatt bilde på mail. Dette er et prisestimat for styret og ikke endelig tilbud.
Det forutsettes fri takhøyde på min. 190 cm der beredere står opprinnelig i dag.
Elektriker installasjon tilkommer som tillegg med tid og materiell medgått. Eller kan styret bruke egne.

Industribereder fra MAXI serien har gjennom 50 år vist enestående driftssikkerhet for større bereder-installasjoner. MAXI varmtvannsbereder er konstruert med EVERLAST™ høylegert rustfritt stål i kombinasjon med ULTRAWELD™ teknologi, og har markedsledende isolasjonsegenskaper som gir store ENØK gevinster.

SUM Berederanlegg	**285 536,82**
Total Ekskl. Mva.	285 536,82

TILBUD: 12860 Borettslaget Grunersgate 5

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400

Beskrivelse	Antall	Enh	enh. pris	Rabatt	Beløp
Merverdiavgift 25.0%					71 384,20
Total inkl. Mva.					356 921,00

Særlige forbehold

- ***Det forutsettes fri og ryddet adkomst, samt fri tilgang til funksjonelle stoppekraner.***
- ***Prisestimatet inkluderer arbeid med kjøring.***
- ***Det tas forbehold om at anlegget har rett vannkvalitet og riktig trykk.***
- ***Det forutsettes at eksisterende anlegg er riktig dimensjonert og er i forskriftsmessig stand.***
- ***Det tas forbehold om Asbest***
- ***Returnering av bestilte varer belastes med leverandørens returomkostninger.***
- ***Tilbudet er basert på komplett bestilling og kan ikke deles opp.***

Generelle forbehold og forutsetninger

Ingen form for bygningsmessige eller elektriske arbeider er inkludert, utover det som evt. er uttrykkelig nevnt i tilbudet.

Det tas forbehold om ukjente hindringer som ikke er beskrevet i tilbudet. Merarbeider/-kostnader som følge av slike hindringer faktureres som regningsarbeid i tillegg til opprinnelig kontraktssum..

Eventuell offentlig søknader og gebyrer er ikke inkludert og dekkes av oppdragsgiver.

Tilbudet er basert på deres spesifikasjoner. Arbeide utover dette kan bestilles.

Alle arbeider utføres mellom kl. 08.00 og kl. 16.00, med mindre annet avtales. Arbeid utenfor kl. 08:00 – kl. 16:00 tillegges de til enhver tid gjeldende overtidssatser.

Alt materiell leveres av godkjent kvalitet, og arbeidet utføres håndverksmessig etter gjeldende reglement. Vi monterer kun utstyr levert av oss, med mindre det er inngått uttrykkelig avtale om noe annet. Dette pga. vårt garanti-/reklamasjonsansvar.

Det faktureres a-konto ved godkjent kredittsjekk. Foreligger det ikke godkjent kredittsjekk faktureres det forskuddsvis, med mindre det inngås uttrykkelig avtale om bankgaranti eller annen betryggende betalingsordning.

Ved endringer i lønninger, priser og sosiale utgifter o.l. som fører til endring i kostnadsbærende poster for Rørlegger Sentralen, skal kontraktssummen reguleres i henhold til Byggjekostnadsindeks for boliger i alt, rørleggerarbeid.

Tilbudet er gyldig i 14 dager og det forutsettes oppstart senest 14 dager etter aksept.

Se for øvrig våre salgs- og leveringsbetingelser på: http://www.rørlegger-sentralen.no/standard-betingelser/
Disse ligger også vedlagt.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål til tilbudet!

Vi håper tilbudet er av interesse og ser fram til å motta din aksept!

Med hilsen
Rørlegger Sentralen AS

Dato: *Sted:*

Rørleggermester Moussa Elouaali
Prosjektleder

Tilbudet aksepteres

Salgs- og leveringsbetingelser for Rørlegger Sentralen AS, heretter kalt RS AS

1. Praktiske forhold

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400

1 **Bruksområde for vilkårene**. Disse alminnelige vilkårene gjelder ved enhver leveranse fra RS AS, med mindre annet er skriftlig (epost/sms) avtalt. Tillegg eller avvik fra disse alminnelige betingelser må avtales skriftlig og medtas i avtalen.

2 **Definisjoner**. Oppdrag/ordre betyr avtale (herunder akseptert tilbud) om leveranse av utstyr og tjenester, eller annen ytelse

3 **Møtereferat og lignende**. Partene må snarest mulig lese møtereferat eller tilsvarende dokumentasjon og melde fra om feil, misforståelser og lignende.

4 **Oppgave over fremdrift.** Partene avtaler hvordan rapportering skal skje. Dersom ikke noe er avtalt, kan kunden kreve at RS AS innen fem arbeidsdager leverer rapport om arbeidets fremdrift.

5 **Eget bidrag**. Kostnader i forbindelse med tidsbruk og annet, internt hos kunden eller noen kunden svarer for, som påløper i forbindelse med arbeidet, dekkes av kunde.

2. RS AS forpliktelser

- RS AS skal levere utstyr og tjenester i henhold til inngått avtale, og framdriftsplan hvor dette er avtalt.
- RS AS er ansvarlig for nødvendige sertifiseringer for det arbeid som RS AS skal utføre.
- RS AS vil sammen med sine underentreprenører utføre alt arbeid iht. akseptert tilbud.
- Eventuelle tilleggsarbeider skal varsles skriftlig av RS AS og vil ikke påbegynnes før skriftlig aksept fra kunde foreligger. Unntatt er tilleggsarbeid etter hvtjl.§ 9 (3).

3. Kundens og annen medvirkning

For å holde tidsplanen, skal følgende gjelde der annet ikke er avtalt:

RS AS må gis fri og ryddet tilgang til arbeidsstedet iht. avtalt framdrift. Eventuelle nøkler må utleveres til utførende rørlegger ved oppstart.

Ved endringer på framdrift og derved tilgang må RS AS varsles skriftlig senest 3 dager før RS AS skal utføre arbeid som ønskes endret. RS AS kan tilleggsfakturere for ventetid hvis varslingsfristen ikke er overholdt.

Endringer eller tillegg på avtalt leveranse skal godkjennes av RS AS.

Hvis kunden fremsetter ønske om endring eller et tillegg i forhold til avtalen ("endring"), eller endring bør skje av andre grunner, skal denne endringsprosedyren følges, dersom annet ikke er avtalt:

1. Endringsønske kommuniseres fra kunden eller oppstår hos RS AS.
2. Dersom endringen kan gjennomføres, sender RS AS en endringsanmodning til kunden som skal inneholde minimum:
    a. en angivelse (beskrivelse) av endringen
    b. endringens virkning på fremdriften eller ferdigtidspunkt
    c. endringens virkning på prisen. og
    d. svarfrist
3. På grunnlag av endringsanmodningen avgjør kunden om han vil ha endringen. Undertegnet endringsskjema hvor det angis om kunden har akseptert eller avslått endringen sendes RS AS innen svarfristen.

Dersom kunden forlanger endring på annen måte og RS AS gjennomfører endringen, skal kunden betale for endringen etter RS AS sine gjeldende priser. Bestemmelsen gir ikke noen av partene krav på å få gjennomført en endring.

Når RS AS ikke har totalansvar for arbeidet, men kun står ansvarlig for rørarbeidet, skal kunden senest 1 uke før arbeidet starter, avtale framdrift og tidspunkter for når RS AS skal utføre sitt arbeid. Endringer iht. denne framdriften skal varsles og håndteres som beskrevet over.

Kunden forplikter seg til å undertegne en overtagelseserklæring etter at arbeidet er overlevert av RS AS til kunden.

4. Prisforutsetninger

Alle oppdrag utføres normalt etter medgått tid og materiell iht. gjeldende prislister, med mindre annet er avtalt.

Alle avtalte arbeider forutsetter at tilstøtende rør og deler tåler påkjenningen av vårt arbeide. Eventuelle lekkasjer som måtte oppstå under- og/eller i etterkant på tilstøtende rør og deler skyldes normalt elde og at røranlegget er mangelfullt vedlikeholdt. Reparasjon av slike lekkasjer kommer i tillegg og vi anbefaler de gamle rørene utskiftet som et nytt uavhengig oppdrag. Dette gjelder såfremt rørlegger ikke har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med allerede avtalt arbeide.

For tilbudsarbeider gjelder den i tilbudet fastsatte pris under følgende forutsetninger, med mindre annet er skriftlig avtalt:

- Akseptert tilbud og eller ordrebekreftelse er signert og returnert til vårt kontor før oppstart.
- Bestemmelsene i denne avtalen følges.
- Kunden oppfyller alle sine plikter i følge avtalen og avtalens betingelser.
- Nødvendig tilgang, forberedelser og annen medvirkning er på plass til avtalt tid i de tilfellene kunden skal bidra med dette.
- Når RS AS ikke har totalansvar for arbeidet, men kun står ansvarlig for rørarbeidet skal kunden tilrettelegge og koordinere de forskjellige aktører for å kunne gjennomføre prosjektet i tråd med avtalt framdrift og spesifikasjon. Eventuell ventetid som

oppstår som ikke skyldes RS AS, vil bli tilleggsfakturert iht. RS AS sine gjeldende satser.

- Oppstart skjer iht. avtalt framdrift.
- Dersom det etter inngåelsen av avtalen blir vedtatt økninger i offentlige skatter og avgifter som innvirker på kontraktssummen, skal dette belastes kunden.
- Tilbudsprisen er basert på kundens spesifikasjoner og omfatter det som er beskrevet i tilbudet. Alt materiell leveres av godkjent kvalitet, og arbeidet utføres håndverksmessig etter gjeldende reglement og fagnorm.
- Det er ikke medregnet noen form for bygningsmessige eller elektriske arbeider utenom det som er beskrevet i tilbudet.
- Tilleggsarbeid som oppstår pga. ukjente hindringer vil bli tilleggsfakturert iht. gjeldende time- og materiellpriser.
- Eventuell byggesøknad og offentlige gebyrer er ikke medregnet med mindre annet er skriftlig avtalt.
- Utstyr levert av kunden monteres ikke, uten at dette er skriftlig avtalt p.g.a. vårt garantiansvar.
- RS AS fakturerer a-konto iht. leverte varer og produserte tjenester.
- RS AS kan benytte lærlinger, som belastes kunden, etter en til hver tid gjeldende satser, hvis arbeidets art tillater dette.

5. Ikke inkludert

Følgende er ikke med i oppdraget, men kan bestilles som ekstraarbeide:

- Bortkjøring av seppel
- Tildekking av gulv/dører for å begrense støv og smuss.
- Eventuelle kostnader til reise- og overnatting.
- Nedvasking under- og etter avsluttet arbeid.

6. Mangler, forsinkelse, mm.

1 **Mangler mm.** Mangel foreligger dersom leveransen fraviker fra det som er avtalt (spesifisert) og dette kommer av forhold RS AS har ansvaret for.

RS AS har rett og plikt til å utbedre mangler innen rimelig tid fra overlevering. Dersom mangelen ikke er rettet innen rimelig tid har kunden i forbrukerforhold krav på erstatning jfr. håndverkertjenesteloven § 31.

RS AS har ikke ansvar for feil eller forsinkelse som måtte oppstå som følge av mangler ved installasjoner som kunden er ansvarlig for.

Kunden taper sin rett til å gjøre mangel gjeldende dersom han ikke senest ved overtagelsesforretningens avslutning melder fra om mangelen, som han har eller burde ha oppdaget ved gjennomføring av overtagelsesforretning.

Dersom overtagelsesforretning er gjennomført eller leveransen er tatt i bruk kan ikke mangelen utløse dagbot.

2 **Forsinkelser.** Forsinkelse foreligger dersom leveransen leveres senere enn avtalt dato for levering, og skyldes forhold RS AS er ansvarlig for etter avtalen.

Begge parter skal varsle den annen part dersom parten er forsinket, eller forventer å bli forsinket. Hvis leveransen er forsinket kan kunden kreve å få opplyst skriftlig om årsaken til forsinkelsen og når levering kan forventes.

Kunden kan ved forsinkelse kreve dagbot med 0,1% av oppdragsverdien pr. virkedag for den enkelte del av leveransen som er forsinket. Dagboten kan ikke overstige 10% av den enkelte oppdragsverdi i leveransen. I dagbotperioden kan ikke annen erstatning kreves eller avtalen heves.

Er leveransen ikke levert innen utløpet av dagbotperioden skal avtalebruddet anses å være vesentlig.

Dersom forsinkelse som ikke skyldes RS AS overstiger 3 måneder, har RS AS rett til å kansellere oppdraget, slik at eventuell ny avtale inngås eller at sluttoppgjør for utført arbeid foretas etter medgått tid og materiell.

3 **Reklamasjon.** Begge parter skal uten ugrunnet opphold, og innen rimelig tid, melde fra skriftlig til den annen, dersom leveransen ikke er i samsvar med avtalen. Reklamasjon kan for forbrukere skje senest 5 år etter overtagelse eller fra tidspunktet hvor hele eller deler av leveransen er tatt i bruk.

Reklamasjon av et produkt som viser seg å være ubegrunnet, pga. manglende service, feil bruk/håndtering eller lignende vil bli belastet i henhold til RS AS sine gjeldende servicesatser, dette i de tilfeller hvor leverandøren av en eller annen saklig grunn avslår garanti på produktet. Tid medgått for håndtering av reklamasjoner som er ubegrunnet, eller viser seg og ikke å være en reklamasjon vil bli belastet.

Ved reklamasjon, må alltid reklamasjonsskjema utfylles.

4 **Levering**. Standard levering er fritt levert iht. avtale. For utstyr og materiell levert direkte kommer frakt i tillegg hvis ikke annet er skriftlig avtalt. Leveransen anses som levert på det tidligste av følgende tidspunkt, dersom annet ikke er særlig avtalt:

- Leveransen er stilt til kundens disposisjon (for eksempel gitt tilgang til leveransen),
- Kunden har tatt løsningen i bruk, eller
- Overlevering til kunden er skjedd.

5 **Erstatning**. RS AS er ikke ansvarlig for tap som følge av mangel eller forsinkelse. Dette gjelder ikke dersom tapet skyldes grovt uaktsomt eller forsettlig avtalebrudd. Partene har i intet tilfelle ansvar for indirekte tap, herunder, datatap, driftstap, rentetap, tapt

fortjeneste, tap hos tredjeperson, erstatnings bolig eller andre økonomiske konsekvenstap. Eventuelt utbetalt dagbot kommer til fradrag i erstatningen.

6 **Heving**. RS AS har med 24 timers varsel rett til å stanse utførelsen dersom kunden misligholder sin betalingsforpliktelse, eller det er klart at slikt mislighold vil inntre. Ved stansing har RS AS krav på tilleggsvederlag, frist forlengelse, å kreve utstyret tilbakelevert og å kreve alle omkostninger dekket av kunden, med mindre det stilles betryggende sikkerhet for betaling av kjøpesummen eller gjenstående delbetalinger.

Foreligger vesentlig avtalebrudd, kan avtalen heves med 10 dagers skriftlig varsel. Avhjelpes avtalebruddet innen denne tid, bortfaller hevigsretten.

7 **Force majeure o.l**. Dersom det inntrer et forhold utenfor en parts kontroll, som han ikke kunne ha forutsett da avtalen ble inngått, og som han ikke med rimelighet kan ventes å overvinne eller avverge virkningene av, suspenderes partenes plikter så lenger forholdet varer.

7. Betaling

1 **Oppdrag** faktureres iht. framdrift. Sluttoppgjør faktureres ifm. overtagelse. Forfall er 10 dager etter fakturadato. Dersom det ikke er avtalt fast pris for leveransen betales oppdraget etter medgått tid og materiell.

2 **Kredittsjekk.**. RS AS vil i forbindelse med bestilling av alle nye oppdrag kredittsjekke alle kunder. Ved avslag på kredittsjekk faller tilbud/avtale bort.

3 **Forsinkelse mv.** Ved forsinket betaling påløper gebyr og forsinkelsesrenter iht gjeldende satser,ref.inkassoloven §§ 17 til 20.

4 **Fakturerbar tid.** Inkl. reisetid til/fra RS AS, adm. Arbeide, tidsforbruk til innkjøp, frakt o.l. som ingår i oppdraget + etterfylling av servicebil og vask av utstyr. Det belaster for hele påbegynte timer.

5 **Avbestilling.** Ved avbestilling av bestilte varer faktureres returomkostninger med 20% av varens verdi. Rørleggertjenester som ikke er avbestilt innen 24 timer belastes med "Minstepris serviceoppdrag på dagtid".

6 **Salgspant.** RS AS har salgspant i leveransen for tilbudssummen og for krav for eventuelle andre ytelser, i tråd med reglene i pantelovens §§ 3-14 til 3-22. Så lenge RS AS har salgspant i leveransen er kunden ansvarlig for å holde utstyret forsvarlig vedlikeholdt. Så lenge RS AS har salgspant i leveransen kan kunden ikke:

a. inngå avtaler om overdragelse av eiendomsrett, utleie eller utlån, pantsette eller gi utlegg i leveransen.

b. Bearbeide, sammenføye eller sammenblande leveransen
med egen eller 3. manns eiendom.

c. Bruke leveransen til annet enn normal drift.

8. Reklamasjon

1 Reklamasjon. I forbrukerforhold gjelder ful reklamasjonsrett
iht. lov om håndverkstjenester, inntil 5 år.

2 **Unntak.** RS AS reklamasjonsansvar omfatter ikke forhold som kunden bærer risikoen for, så som ulykke, brann, miljø/klimaforhold som faller utenfor spesifikasjonene, eller skader som påføres i forbindelse med bygningstekniske arbeider, og heller ikke normal slitasje. RS AS er ikke ansvarlig dersom leveransen utsettes for unormal eller uautorisert bruk, eller som er i strid med anbefalinger/retningslinjer i Drift- og Vedlikeholdsinstruks (DV) overlevert kunden.

RS AS er heller ikke ansvarlig dersom kunden foretar endringer, modifikasjoner, sammenkobling med annet utstyr, vedlikehold og lignende som ikke er godkjent av RS AS eller strider mot instrukser gitt i DV-dokumentasjon.

3 **24 timer døgnvakt.** RS AS har 24 timer døgnvakt for betjening av akutte vannlekkasjer og tette avløp som ønskes utbedret utenfor normal arbeidstid (08-16 hverdager). Det gjøres spesielt oppmerksom på at døgnvakttjenesten ikke håndterer reklamasjoner.

Reklamasjoner må meldes til vårt kontor i åpningstiden, som er 08-16 hverdager, hvorpå disse vil bli behandlet umiddelbart innenfor RS AS sin normale arbeidstid. Arbeide utenfor disse tider avtales særskilt og utløser overtidstillegg iht. gjeldende satser.

Ved akutte vannlekkasjer må hovedstoppekran stenges umiddelbart.

9. Andre forhold

1 **Konfidensialitetsplikter mm.** Det som i dette punktet er bestemt om konfidensialitetsplikter gjelder også etter oppdragets opphør, uansett opphørsgrunn.

Partene og de disse svarer for, har taushetsplikt om forhold vedrørende den annen part og dennes kunder/leverandører som disse blir kjent med som følge av oppdraget. Tegninger, beskrivelser, beregninger og andre bilag til tilbudet er RS AS eiendom og må ikke gjøres tilgjengelig for uvedkommende.

Partene er videre klar over at norsk lov hjemler erstatning og setter straff for åpenbaring av forretningshemmeligheter.

2 **Prioritet.** Dersom det oppstår motstrid mellom avtalens dokumenter, skal følgende prioritet gjelde: (1) Eventuelle tilleggs/endringsavtaler, (2) tilbuds/avtaledokumentet (signaturdokumentet), (3) vilkår på særområde (partner- /serviceavtale)(4) disse alminnelige vilkårene.

3 **Overtagelsesforretning.** RS AS innkaller i rimelig tid til overtagelsesforretning når dette er avtalt. Partene har plikt til å møte på overtagelsesforretning. Unnlater en av partene å møte uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtagelsesforretningen alene.

4 **Drift- og vedlikehold.** Det leveres Drift- og Vedlikeholdsdokumentasjon for leveransen der dette er avtalt. Datablader og produktinformasjon som medfølger leverte produkter leveres. RS AS kan etter forespørsel fra kunden levere dokumentasjon på produkter hvor dette ikke normalt medfølger.

Kunden plikter å følge instrukser for drift og vedlikehold. RS AS er ikke ansvarlig for skader mm som følge av feil bruk eller vedlikehold på leveransen.

5 **Tap av nøkkel.** Dersom nøkkel som kunden har utlevert til RS AS bortkommer, erstattes kun kostnadene til kopiering av ny nøkkel. Kostnader forbundet med utskifting av låsesystemer eller andre eventuelle følgetap erstattes ikke.

Underleverandører. RS AS har rett til å la hele eller deler av sine kontraktsforpliktelser bli utført av underleverandører. Partenes kontraktsansvar overfor hverandre endres ikke derved.**Verneting.** Verneting for partene er Oslo verneting

VEDLEGG 5 – TILBUD FRA RØRPORTALEN AS

RØRPORTALEN AS

Sameiet Grunners gate 5
Dronning Eufemias Gate 10
0191 Oslo

Sofiemyr
03.03.2026

Bytte av varmtvannsberedere

Det er priset bytte av 4 stk bereder i utførelsen OSO. Dagens beredere er fra 1985 og bør oppgraderes.

Beregnet:
18 boenheter med 3 personer pr i snitt.

Det foreligger per nå ikke informasjon vedrørende kapasitet på strøm, så vedlagt tilbud og forslag har ikke hensyntatt dette.
Dette vil vi gå gjennom ved godkjent tilbud.

Dette tilbudet gjelder til 31.03.2026.

Prissammendrag

Det leveres

NDUSTRIBEREDER MAXI MS 300 30 0 L. 15KW (2X7.5) - 3X400V 4 stk	79 013,40
KV 1" KALDTVANNSETT Ø42-1.1/2 MAPRESS OSO STORBEREDERUTSTYR	5 292,50
Ø42-1.1/2" SRS 300 - SAMLERØR / Ø42-1.1/2" MAPRESS OSO STORBEREDERUTSTYR	11 036,25
BS 3/4" BLANDESENTRAL BLANDESENTRAL FOR OSO INDUSTRIBEREDERE	12 750,00
TM 100 MM TERMOMETER 0-120°C M/FØLERLOMME OSO	4 320,00
AX 100 - EXP.KAR - 5 BAR - Ø43 0XH804MM INDUSTRIBEREDERUTSTYR	6 243,75
MILJØAVGIFT	2 000,00
SØPPELTAXI VVB 4 STK	6 475,00
ARBEID 2 MANN 1 DAG MED DELER	18 000,00
ELEKTROARBEID	19 950,00
Sum ekskl. mva	165 080,90
+ 25% mva	41 270,23
Beløp	**206 351,13**

Vennlig hilsen,
Joakim Eyde
RØRPORTALEN AS

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5

Møtedato:	mandag, 13. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Thv Meyers gate 56, i bakgården til Rebel - Amber Booking

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sigmund Wien Nordlie foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 andelseiere
3 fullmakter
Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Det ønskes protokollført av Sigmund Wien Nordlie (andel 17) –

I lys av saksliste, omfang og alvorlighetsgrad ønsker jeg å protokollføre at det burde blitt informert granulitten av kostnader og evt. utfall for enhver andel. Det er omfattende tiltak som er på ønskelisten til styret, men i lys av Borettslaget sin økonomiske situasjon er det viktig at andelseiere får tilstrekkelig innsikt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 24 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Ekstern styreleder har egen avtale på 45 000kr i årlig honorar.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon med et årlig honorar på kr 55 000,-.

5.2. Valg av varamedlemmer

Anette Mikkelsen ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Håkon Winther	På valg: 2027
Styremedlem:	Mads Martinsen	På valg: 2027
Varamedlem:	Anette Mikkelsen	På valg: 2028

---

6. Orienteringssak om aktivering av eierseksjonssameie og rettslig status

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Utskiftning av vinduer

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med de tre tilbyderne og inngå avtale med entreprenør, med et kostnadstak på kr 4,5 millioner.

Dersom prosjektet medfører uforutsette ekstrakostnader utover dette, skal det innkalles til informasjonsmøte hvor alle andelseiere vil bli orientert om eventuelle utfordringer og oppdatert kostnadsbilde.

Kostnaden for prosjektet dekkes gjennom nytt låneopptak.

Benkeforslag:
Ole Morten Sunde (andel 15) har fremmet benkeforslag –

Generalforsamling ber styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling med nye tilbud som gir en bedre oversikt over omfang og tilskudds muligheter og hvordan dette skal finansieres av borettslaget.

Vedtak:
Det ble godkjent av generalforsamlingen at benkeforslaget og forslagsstillers forslag til vedtak settes opp mot hverandre og at det forslaget som får flertall blir vedtatt.

Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 7 stemmer for.

Benkeforslaget fikk 3 stemmer for.

8. Utskiftning av varmtvannsberedere

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Rørportalen om utskiftning av varmtvannsberedere til en pris på kr. 206 351,13.

Kostnaden dekkes ved låneopptak.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

9. Inngåelse av IN-ordning på lån

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå IN-ordning på lånet til borettslaget.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

10. Vedtektsendring §3. Bruk av andelen

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
I § 3.2 legges følgende tekst til:

Andelseier kan ikke drive korttidsutleie av boligen i mer enn 30 døgn per kalenderår, jf. borettslagsloven § 5-3.

Med korttidsutleie menes utleie der hvert leieforhold har en varighet på inntil 30 døgn. Utleie ut over dette anses ikke som korttidsutleie.

Andelseier skal gi nødvendige opplysninger om utleieforhold til styret for å kontrollere at bestemmelsen overholdes.

Brudd på bestemmelsen anses som mislighold og kan følges opp etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Sigmund Wien Nordlie

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *14-04-2026 11:29:38 UTC*

Undertegner — Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5 962121381 Norge

Signert med E-signere — *14-04-2026 11:15:16 UTC*

Undertegner — Dato

Sigmund Wien Nordlie
Protokollvitne
yo@sigmundwiennordlie.com
+4793067097

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.38.205

228/55

Borettslaget Grüners gate 5
Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. Juli 2006 etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

§1. Navn, foretningskontor, lagform, formål

1.1 Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Grüners gate 5. Borettslaget Grünersgate 5 med forretningskontor i Oslo er et andelslag. Laget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

§2. Andel

2.1 Andel og ansvar

Borettslaget består av 18 andeler, hver pålydende kr. 5 000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.
Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere[1] i borettslaget. Ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Flere personer kan eie en andel sammen. Andre enn ektefeller og samboere kan ikke tegne andel sammen eller erverve den på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i felleskap eller ved et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og et andelsbrev.

2.3 Overføring av andel - eierskifte[2]

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.
[2] Denne bestemmelse forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen[3]. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

2.4 Godkjenning av andelseiere

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem tillaget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

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

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Overdragelsen kan ikke nektes når den er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ha i varig bruk den bolig som han får ved byttet. Når en andel skifter eier skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets godkenning ikke er nødvendig.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

2.5. Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[4] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[5]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

§3. Bruk av andelen

3.1. Andelseiers bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

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

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

[4] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.
[5] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem tillaget, er brukeren å anse som godkjent.
Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler!

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

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles

installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§5. Felleskostnader

5.1. Fordeling og inndriving

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

Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen.

Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten. Dette kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

5.2. Panterett

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

§6. Mislighold

6.1. Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2. Fravikelse

Oppfører en andels eier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

§7. Generalforsamling

7.1. Generalforsamlingens formål

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner 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.

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3. Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4. Habilitet

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

7.5. Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

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

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

7.8. Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.
Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder og tre medlemmer og to varamedlem.
Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.
Styret kan bestå av en styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Dette er minimumskrav.
Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.
Styreleder og styremedlemmer har stemmerett på styremøter. Styreleders stemme teller som to stemmer. Alle andelseiere har talerett på styremøter.

7.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

Styreleder har prokura for å tegne på vegne av laget/firmaet.

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

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

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

7.10. Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

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

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

§8. Diverse

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

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

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

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

Borettslaget Grüners gate 5
Stiftet Sep 1982

Husordensregler
Borettslaget Grünersgate 5
Gjeldende f.o.m. Okt 2011

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men vær oppmerksom på at de er ment å sikre alle andelshavere ro, orden, hygge.

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes til foretningsarbeid eller slik at det generer andre.

1 Alminnelige ordensregler

1.1 Barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangen, men i barnevognrommet.
1.2 Sykler skal settes i sykkelstativ.
1.3 **Ingen motorisert sykkel er tillatt påstartet i bakgården eller portrommet.**
1.4 Vern om plener og beplantninger.
1.5 Kast ikke mat, **sneiper**, papir og lignende ut av vinduet.
1.6 Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.
1.7 **Plakater, skilter, eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.**
1.8 Dører til kjeller og loft skal alltid være låst.
1.9 Entrédørene og porten holdes lukket. Av hensyn til sikkerhet og brannforskrifter, **parkering foran porten og innsynssperringen av gårdsporten er forbudt.**
1.10 Tenn ikke mer lys enn nødvendig i kjellerboder. Slukk lyset etter bruk.
1.11 **Lyspærene i oppgangene skal fremskaffes og skiftes av beboere i respektive etasjer. Av sikkerhetsmessige årsaker skal dette gjøres så fort som mulig.** Lyspærene i 1.etasje, kjelleren, gårdsrommet og loftet skiftes av vaktmesteren. **Ikke skiftet lyspærer vil etter fem dager skiftes mot et gebyr på kroner 250,- tilfallende andelseierne i etasjen.**

2 Regler om ro i leilighetene, fellesarealet, verandaer og balkonger

2.1 Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 8. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
2.2 Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillat mellom kl. 23-8.
2.3 Det er tillatt med inntil fire fester pr år ihht §2.4 til §2.7som varer utover ovennevnte tider. Dette skal skje via nabovarsel hengt på oppslagstavlene i oppgangen minst en uke i forveien
2.4 Alle vinduer, både mot gaten og gårdsrommet **skal være lukket** under allslags fest
2.5 Høymusikk i fellesarealet er ikke tillatt uansett
2.6 **Fellesarealet i gårdsrommet er andelseiernes eiendom. Festene i fellesarealet skal være godkjent av styret**. Festen må avsluttes og oppryddingen ferdig før kl.24. Minn gjestene også om å ikke støye i trappeoppgangene eller gårdsrommet når de forlater festen
2.7 Svært høylydt musikk må ikke spilles på noen tid av døgnet. Påse at radio, stereoanlegg og lignende er avslått når du forlater leiligheten
2.8 Dører til entreer og trappeoppgang lukkes igjen uten støy.
2.9 Gjestene er andelshavernes ansvar og må instrueres i bruken av porten, røykebestemmelser, støy osv.
2.10 Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse fra styret. Hunder må luftes utenfor borettslagets område.

3 Søppel og renhold

3.1 Alt søppel pakkes godt inn. Store søppelsekker må slåes sammen.
3.2 Søppel skal kastes i søppelkassene, ikke utenfor. **Sneiper er søppel og skal ikke kastes i gårdsrommet.**
3.3 **Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg søppel (selv for en kort tid) i trappeoppgangen,** ved siden av søppelkassene, kjeller, loft eller gårdsrom, uansett.
3.4 **Det er ikke tillatt å bruke oppgangene til midlertidig oppbevaring av søppel, søppelposer, private eiendeler** osv. I tilfellet brann eller personlig skade, vil andelseieren som bevarer saker i fellesarealet stå særdeles ansvarlig ift forsikringsselskapet og brannvesenet.

Husordensregler
Borettslaget Grünersgate 5
Gjeldende f.o.m. Okt 2011

3.5 Det er forbudt å røyke i trappeoppganger, loft eller kjellere.

3.6 Borettshaverne skal renholde kjellerboder, vinduer i kjelleren, trappene og trappeoppgangen .

3.7 Ingen andre kjellerboder skal benyttes for oppbevaring av private eiendeler enn de forhåndsgodkjente og merkede kjellerboder som tilhører andelen.

3.8 Borettshaverne skal vaske trappene annenhver uke etter tur fra sin egen platting og en etasje ned. Dette **må krysses** hver uke på vaskelisten, **av beboeren selv**. Forretningsføreren ilegger et gebyr på kroner **600,-** pr ikke vasket omgang.

3.8.1 **V-2011_1_5. Trappevaskeordning til oppgang C**
Vedtak: Oppgang C vaskes fra loft og ned til oppgangsdøra, to ganger pr måned(en gang pr måned pr andel). Vaskelisten lages og henges på lik linje med andre oppganger. Andel 17 og 18 som primært bruker denne oppgangen, kan fordele denne oppgaven seg i mellom.

3.9 Kartongene skal brettes sammen før de kan kastes i søppelkassen til papir og kartonger.

4 Oppussing av leiligheter

4.1 Alt av oppussing, fornying ellers annet større arbeid som skal gjøres i en leilighet og varigheten til dette skal fremlegges og godkjennes av styret, begge skriftlig før igangsetting. Beboeren er personlig ansvarlig og skal gjøre opp for seg etter skader eller kostnader påført andres eiendeler pga arbeidet.

4.2 Materiale, søppel og rester skal ikke lagres, ligge eller oppbevares i trappeoppgangene, kjeller, loft eller gårdsrommet uten skriftlig tillatelse. Denne kan gis for en begrenset periode.

4.3 Ved bruk av tilhenger, parkeres denne på en sikker måte, slik at barn ikke blir skadet.

4.4 Større arbeid i leiligheter kan utføres mellom kl. 8-19 hverdager og kl. 10-17 i helgene. Trappene som blir brukt i oppussingsperioden skal vaskes daglig.

5 lufting

5.1 Vinduene i trappeoppgangen skal som regel være lukket og bare settes opp når det er nødvendig å lufte.

6 Bad, WC kraner og ledninger, fast inventar

6.1 Alle innredninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Borettshavere skal behandle leilighet eller rom så vel som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

6.2 Borettshaveren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen forøvrig, jfr. husleieloven av 16.06.39, § 20, 1.ledd.

7 Veggdyrskontroll

7.1 Borettshaverne må straks melde fra til styret eller formannen hvis det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene. Styret eller dem de bemyndiger, skal ha anledning til uhindret å la foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy, og igangsette nødvendig tiltak for borettshaveren regning. Dette er nødvendig for å få leilighetene rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret eller foretningsfører kommer med for å få gjort dette.

8 Inn/utflytting og fremleie

8.1 Trappene skal vaskes ved både inn og utflytting. Ikke vaskete trapper blir påkostet inn og utflytteren med et gebyr på kr. 1000,- hver.

8.2 Leilighetene skal totalvaskes ved fraflytting. Borettshaveren som flytter ut er ansvarlig for dette.

8.3 Fremleieforhold må ikke etableres uten at styret på forhånd og skriftlig gir sitt samtykke til dette, jfr. husleiekontraktene og husleieloven

9 Melding fra styre og foretningsføreren

9.1 Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene, som er en del av husleiekontrakten.

Grünersgt. 5

Inv. 1687/1934

Forandrings-
arb.

Anmeldelse
1. Sept.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1687
1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandringsarbeide.

på matr.-nr. 5. Grünersgate

Innlevert 25 sept 1934 Attestert Ferdig attestert 27/12-34

Sendes Oslo helseråd til uttalelse
Oslo 26/9-34
O. Kielland

GM/NW.

Ad: 5 Grünersgate, jnr. 1030/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Både bakrummet og fruktbutikken må forsynes med effektiv ventilasjon ved avtrekkskanal med full åpning til luftpipen. Iøvrig må gjeldende regler for utsalgssteder for frukt, chokolade, drops o.l. følges.

Oslo helseråd den 1. oktober 1934.

Efter bemyndigelse
Axel Strøm

Byg... mott 1 - OKT. 1934

H. Thomm-Meyer

G. d. A. til innstilling.
2/10-34
O. Kielland

2.

O/MS.
J.nr.1687/1934.

Ad: 5 Grønnersgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 4.oktober 1934.

Th. L. Fett

Gravemaa som innstillet
4/10-34
A. Lilland

Medd 6/10-34.

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og uttalelse i anledning vedlagte skrivelse fra anmelderen av 8. ds. B.L.
Oslo 10. oktober 1934.

T. L. Fett.

Ad: 5. Grønnersgate. Jnr. 1084/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

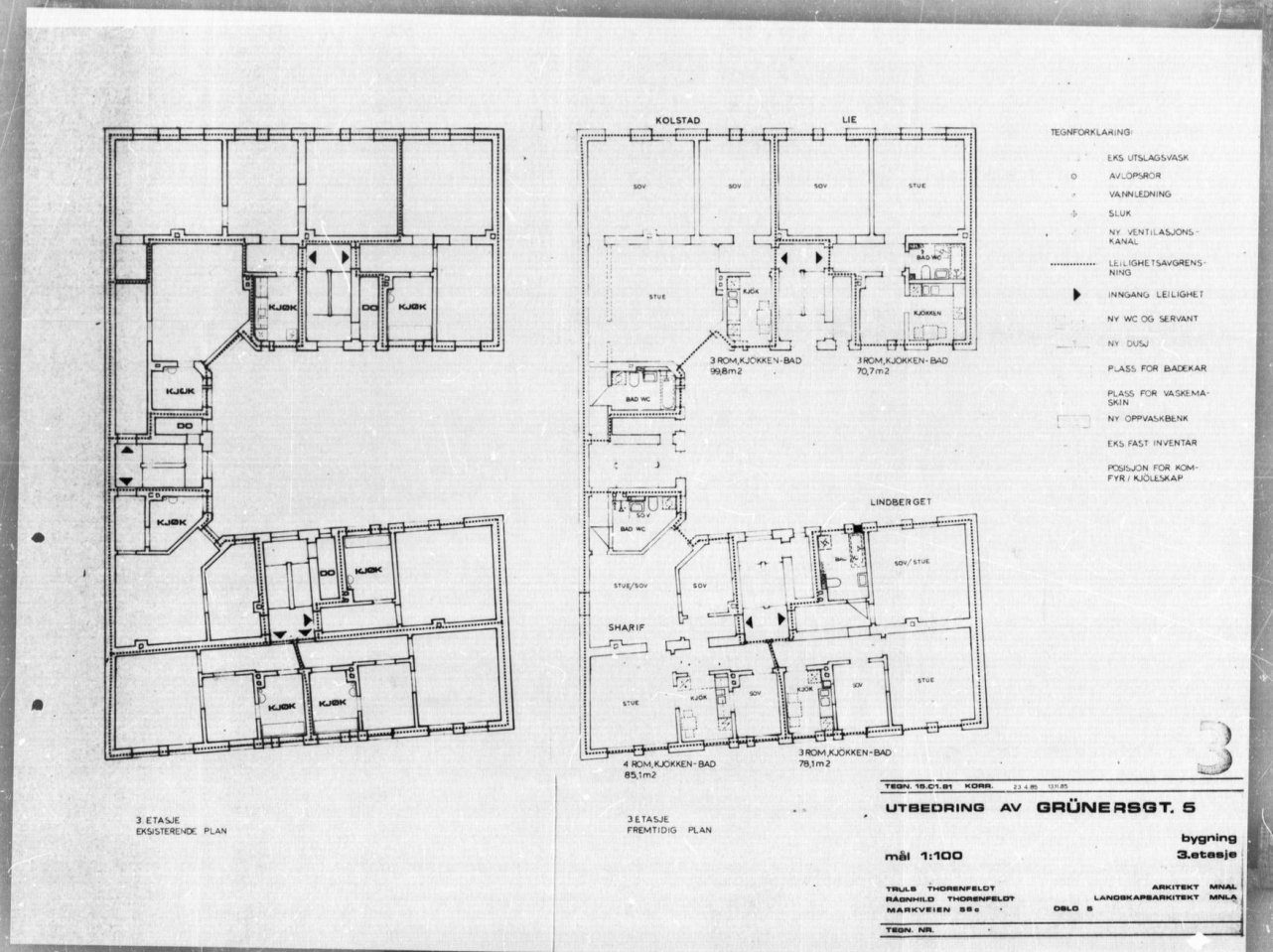
Oslo helseråd, den 23 oktober 1934.

Efter bemyndigelse.

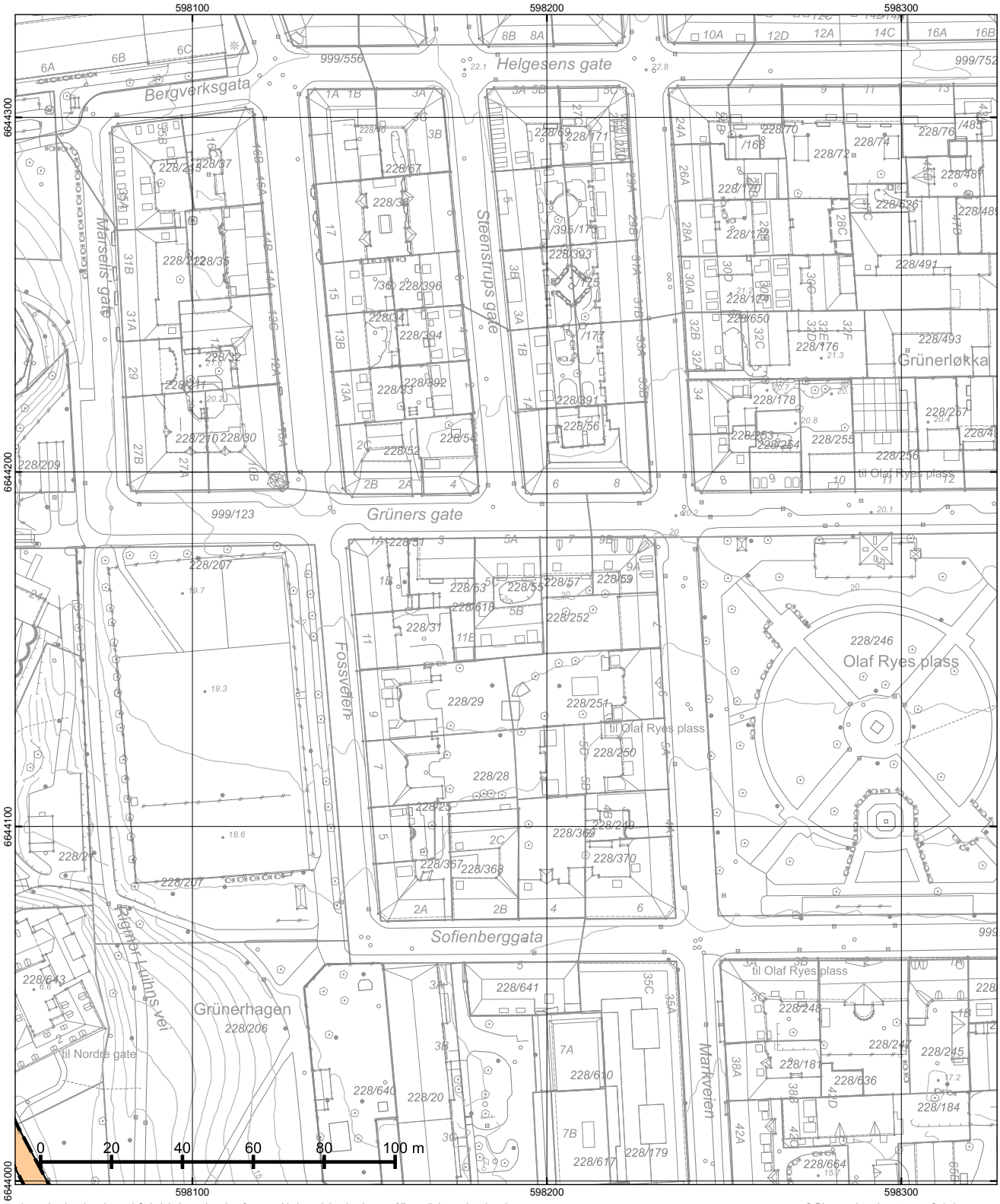
Ludv Thrim

Bygn. chefens kv.
mottatt. 24 OKT. 1934

Sigurd Bay



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

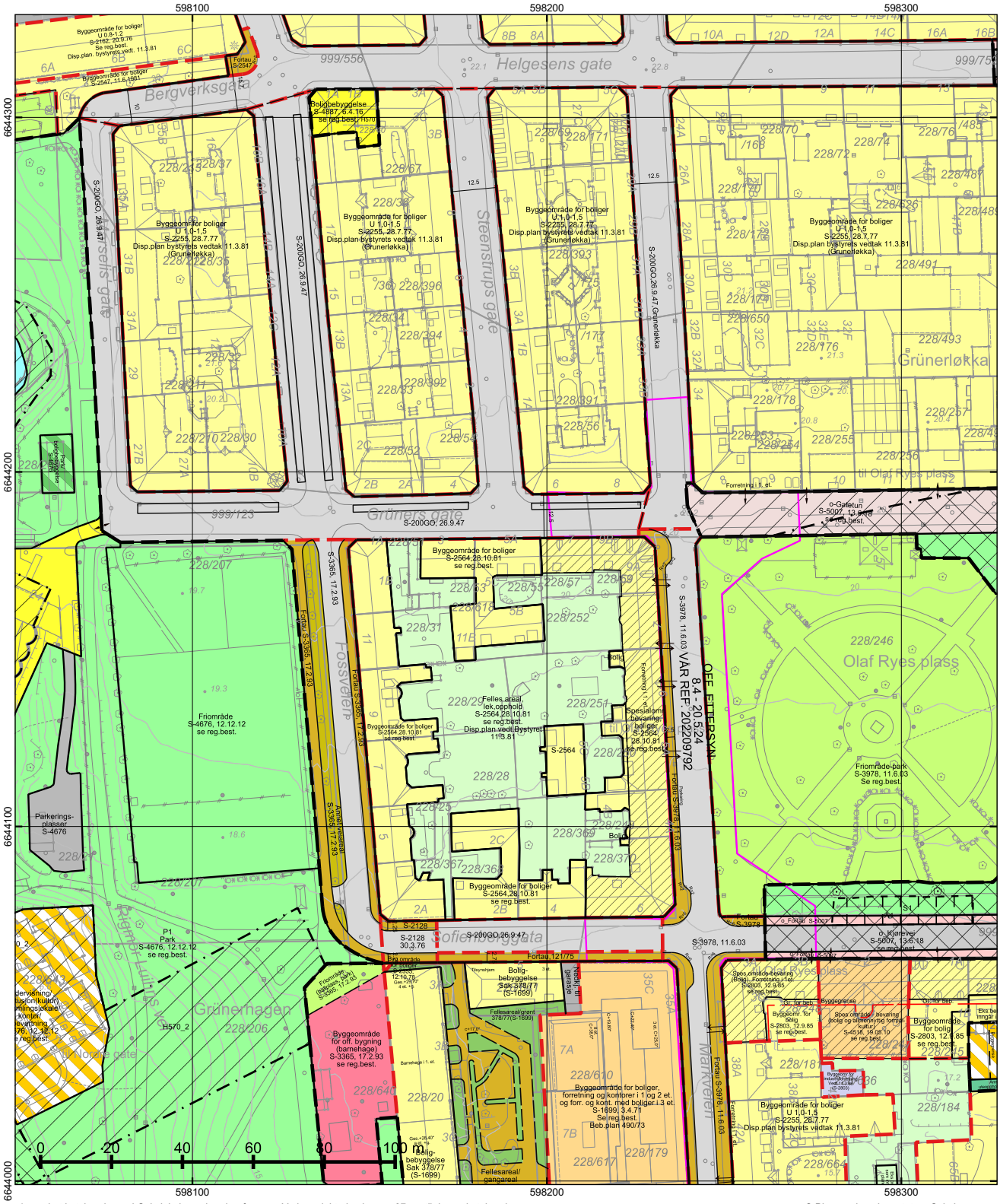
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164523/ 86542025
Deres ref.:
Adresse: Grüners gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/55

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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: 27.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

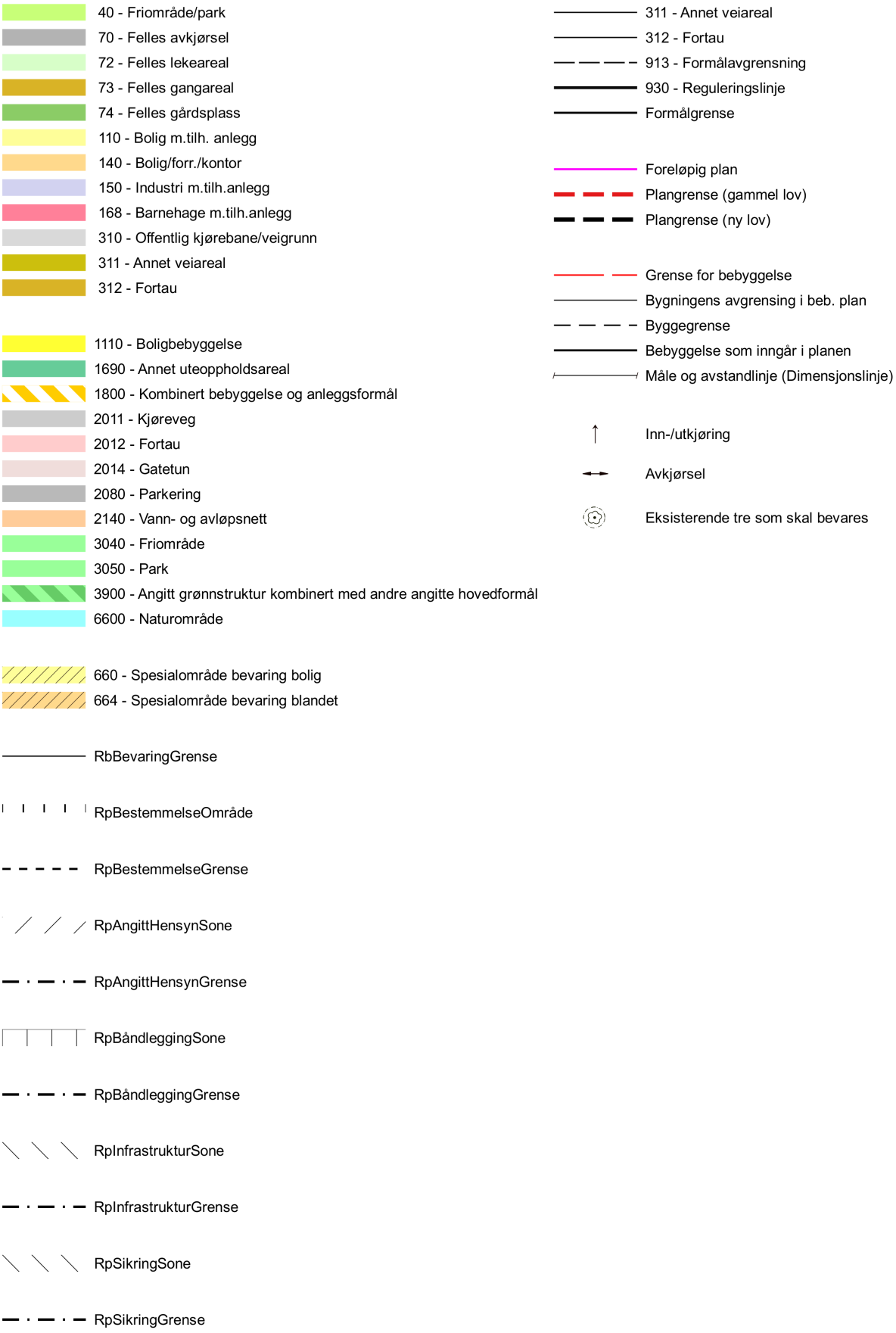
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

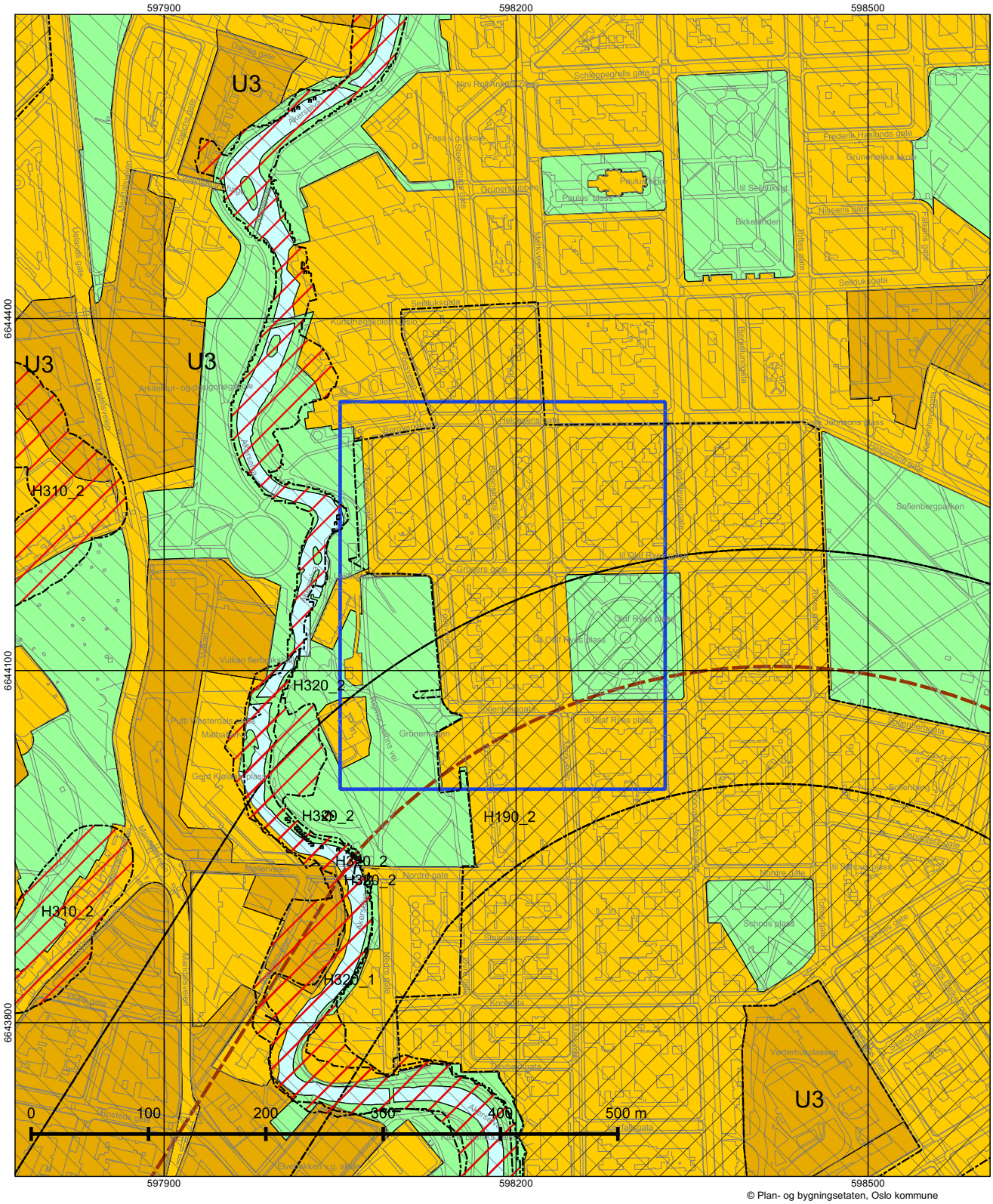
PlottID/Best.nr: 164523/ 86542025
Deres ref.:
Adresse: Grüners gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/55

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164523/86542025
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



Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Jostein Dreydal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

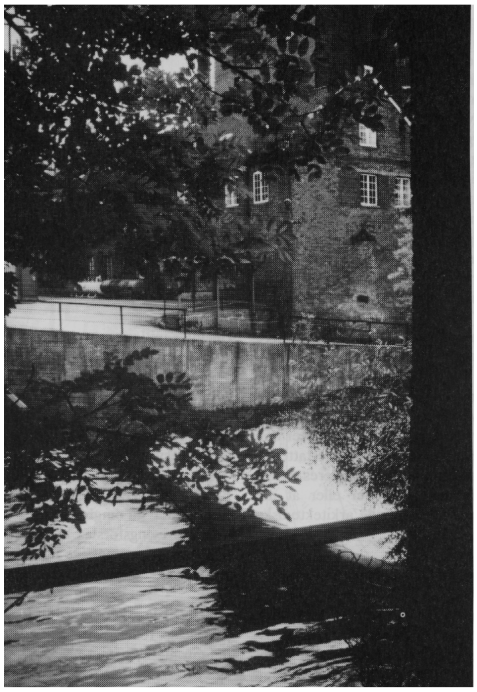
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

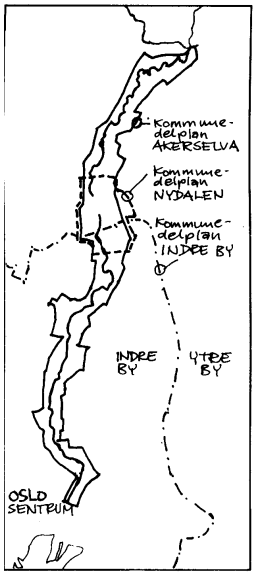
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til
- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

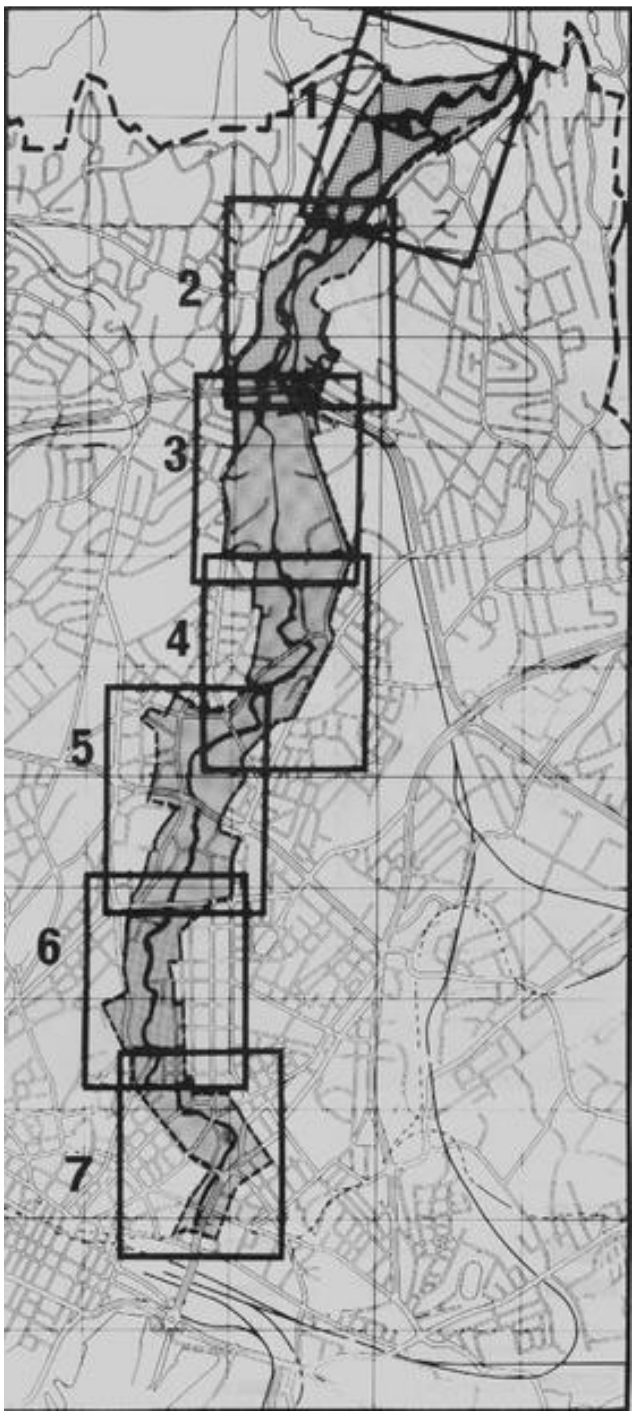
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

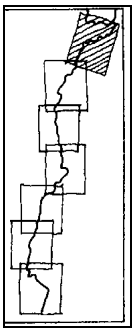
5. Bentsebrua - Sannerbrua

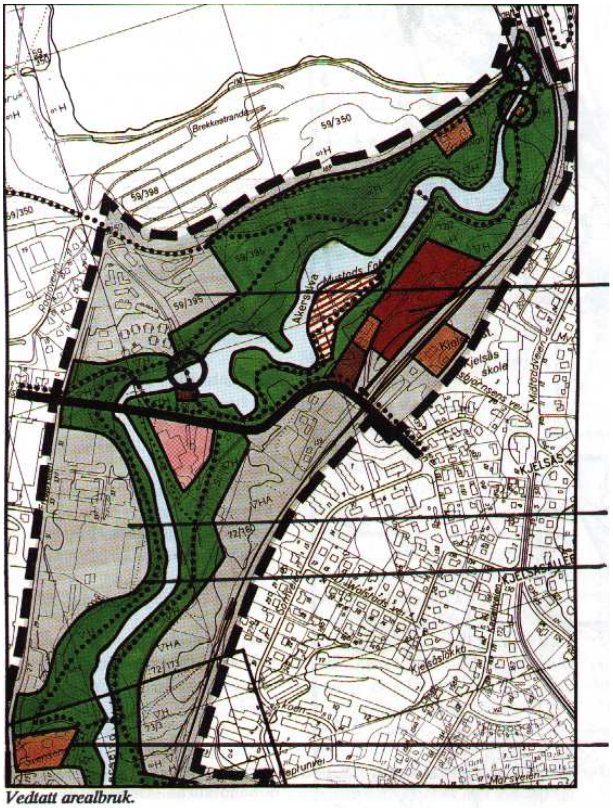
6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien





Vedtatt arealbruk.

Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

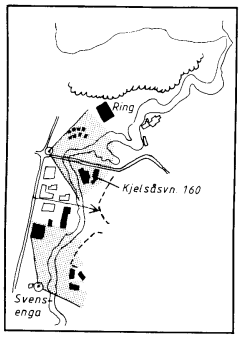
Utsiktsplass sikres.

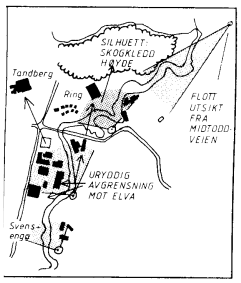
TEGNFORKLARING

- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

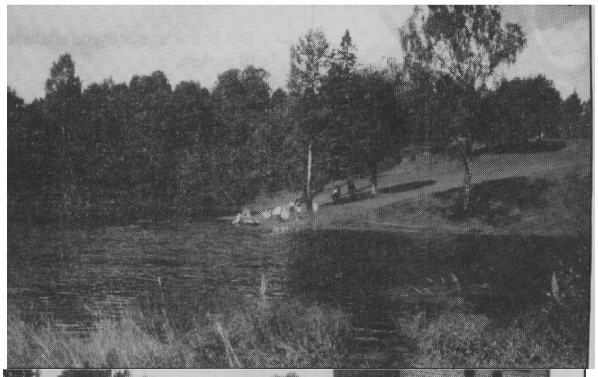
BESTEMMELSER
I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER
Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.





Viktige utsyn og



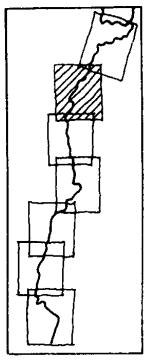


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

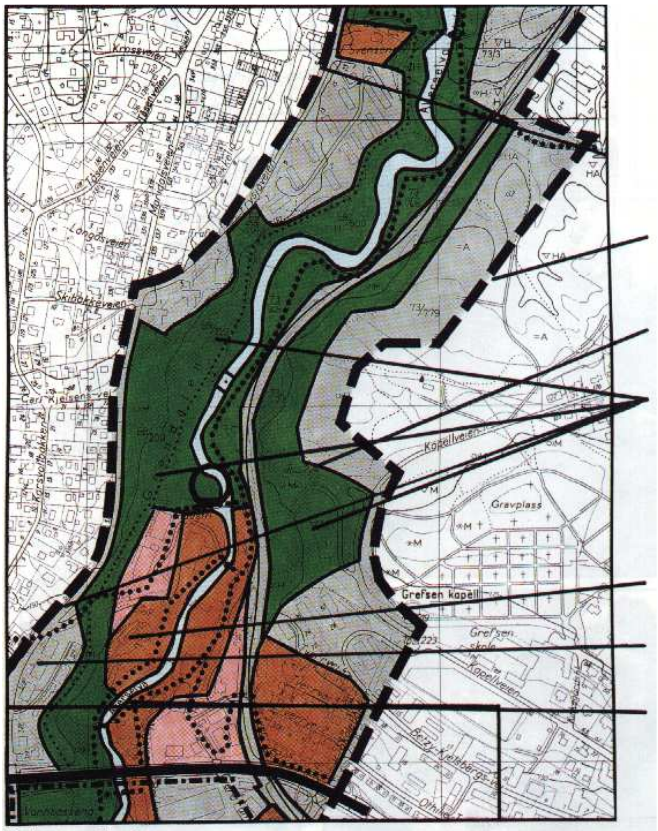
PLANBESKRIVELSE

Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.

Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.



DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

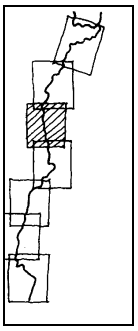
Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

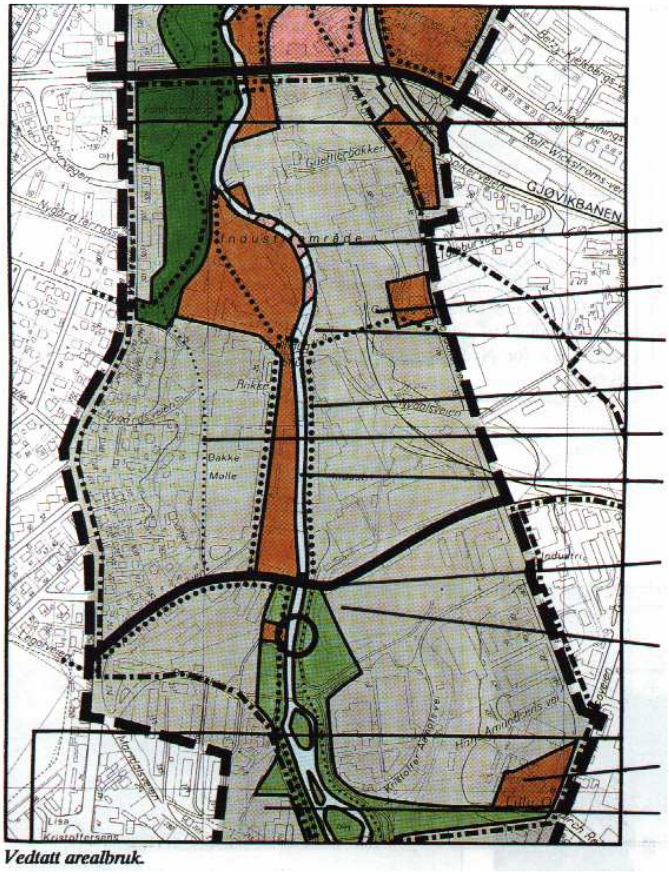
I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.



DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

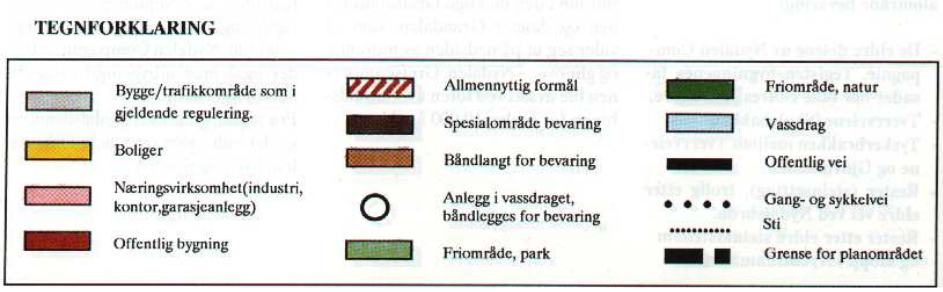
Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?



BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.

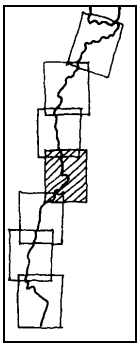




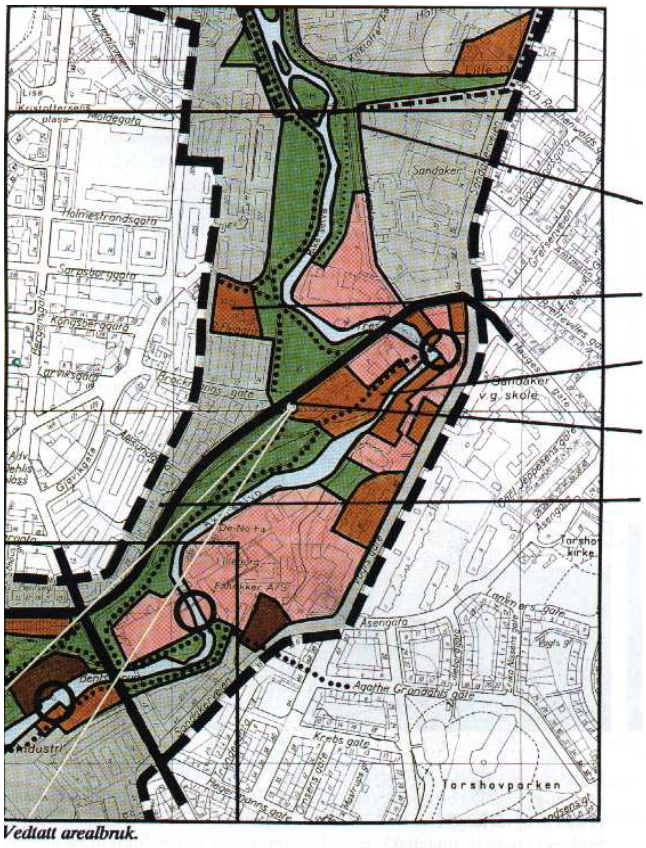
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.



DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



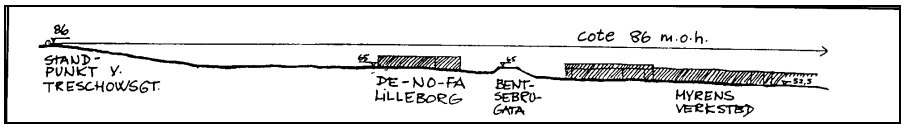
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

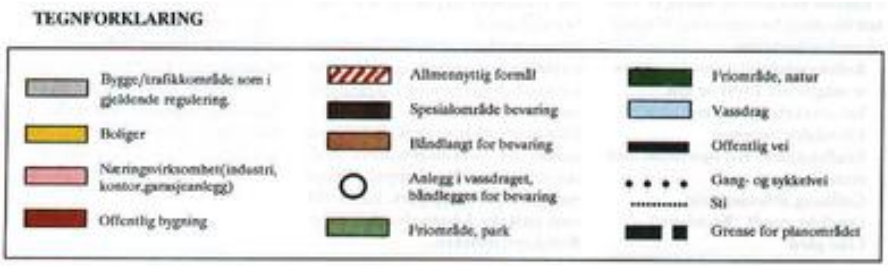
Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





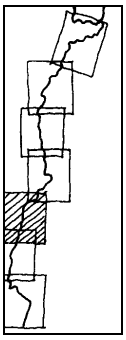
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

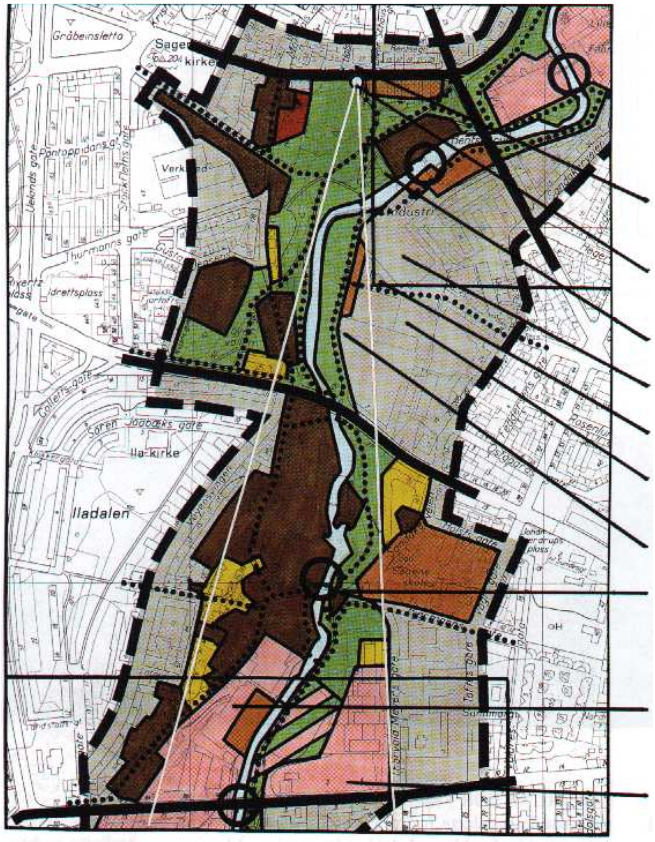
- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.



DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

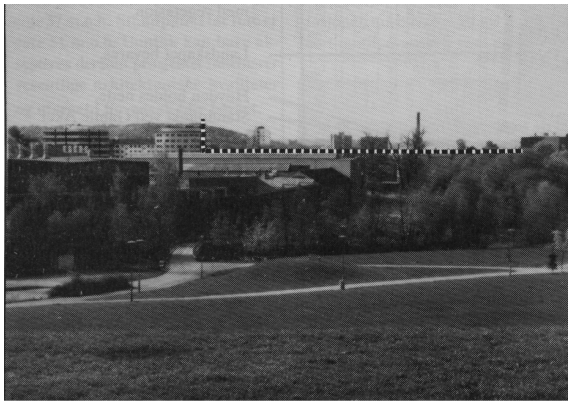
BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

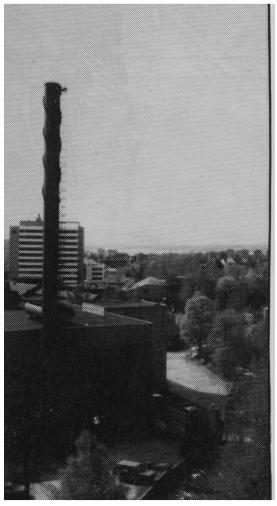
Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

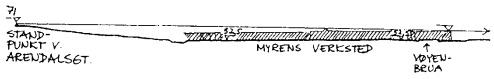
RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.





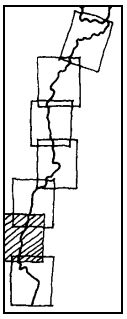


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

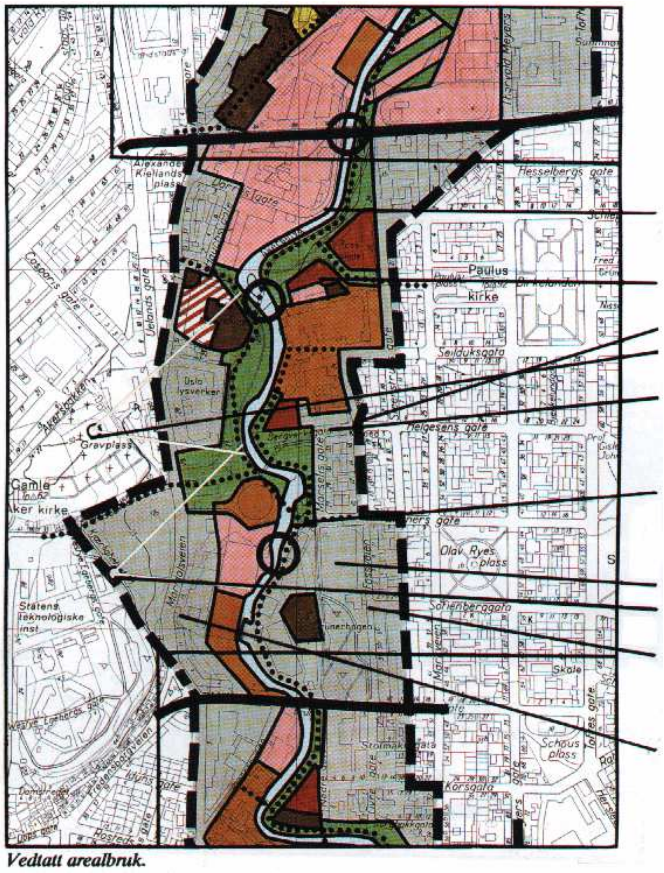
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.



DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

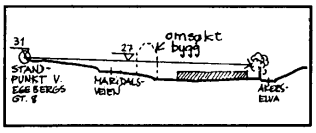
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

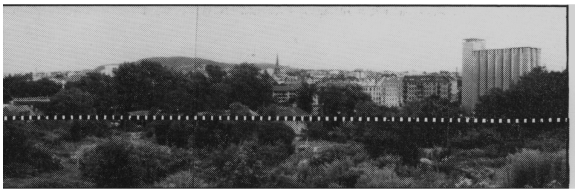
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

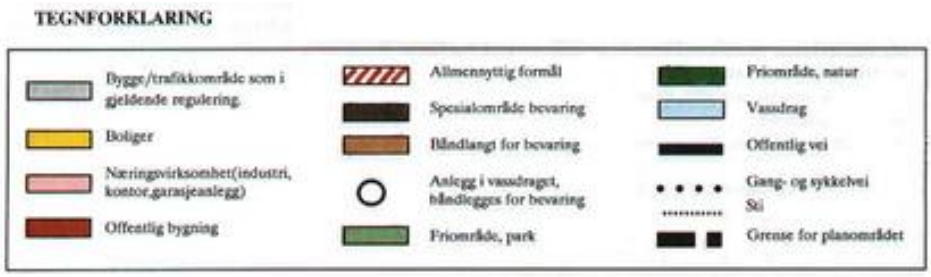
Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

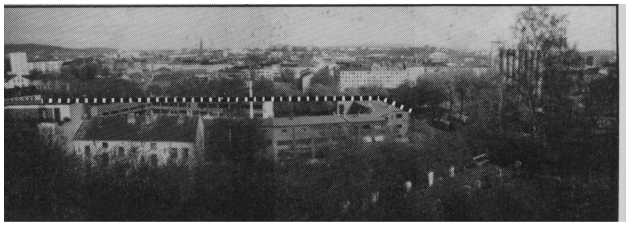
RETNINGSLINJER

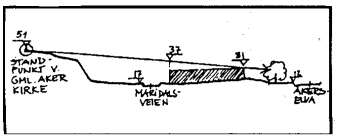
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



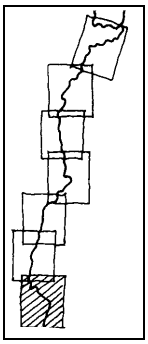

51
STAND PUNKT V. GML. AKER KIRKE
MAGNUMS-VEIEN
ALNAES ELVA

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

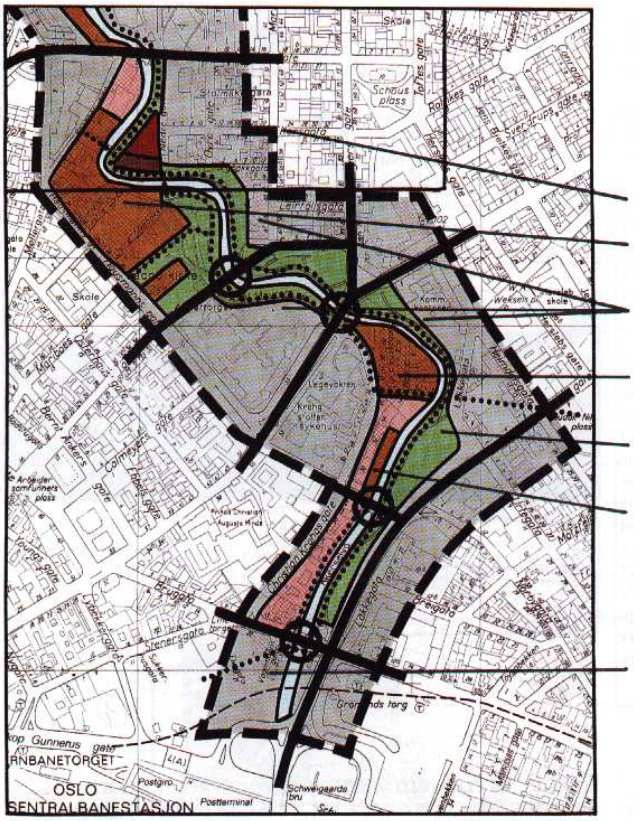
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.



DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: **- Kjelsås stasjon**
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: **- Nydalen Compagnie**
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: **- Bjølsen Valsemølle**
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: **- Myren verksted**
- Sannerbrua

Delområde 6: **- Aamot bru**
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: **- Elvebakkene**
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2564

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Sofienberggata, Fossveien, Gruners gate, Olaf Ryes plass.

Vedtaksdato: 28.10.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101684

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET SOFIENBERGGATA, FOSSVEIEN, GRUNERSGATE, OLAF RYES PLASS, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for bolig
- Spesialområde – bevaring
- Felles areal lek/opphold

§ 2. Byggeområde for bolig
Ved endring av bestående bygning og ved oppussing av fasade må påses at bygningens arkitektoniske karakter så vidt mulig blir bevart. Byggemelding for slike arbeider skal forelegges byantikvaren.
Det tillates forretningsvirksomhet i 1. etasje i de eiendommene som grenser mot Grunersgate og Sofienberggata.
Nyetablering/modernisering/driftsendring av industri- og forretningsvirksomhet må ikke ved støy, lukt eller på annen måte sjenere beboere i området.
Hvis det er nødvendig å erstatte eksisterende bygninger som inngår i planen, f.eks. ved brann, skal ny bebyggelse tilpasse seg eksisterende i form og karakter. Dette gjelder også gesimshøyde og takvinkel. Evt. ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer (innbefattet loftsetasje).

§ 3. Spesialområde bevaring.
Bebyggelsen i området skal nyttes til boligformål med unntak av første etasje som tillates nyttet til forretningsvirksomhet. Front og hjørnebygningene mot Olaf Ryes plass skal bevares med sine fasader og takflater mot plassen. Ved evt. modernisering eller ombygging skal gatefasaden beholdes uendret, eller føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Søknad om eksteriørendringer forelegges byantikvaren til uttalelse.
Hvis bygninger innenfor området blir totalskadet ved f.eks. brann, gjelder bestemmelsen i paragraf 2 tilsvarende. Eventuell byggemelding forelegges byantikvaren til uttalelse.
Forøvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 2 m.h.t. støy, lukt etc.

§ 4. Fellesareal/lek/opphold
Leke og oppholdsareal i kvartalet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og tillates ikke brukt til parkering, lagring og varelevering. Unntatt er atkomster som på den vedtatte gårdsromplanen er avmerket med "vareleveranse". Disse skal imidlertid ikke nyttes til parkering, kun til av- og pålessing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

ambita

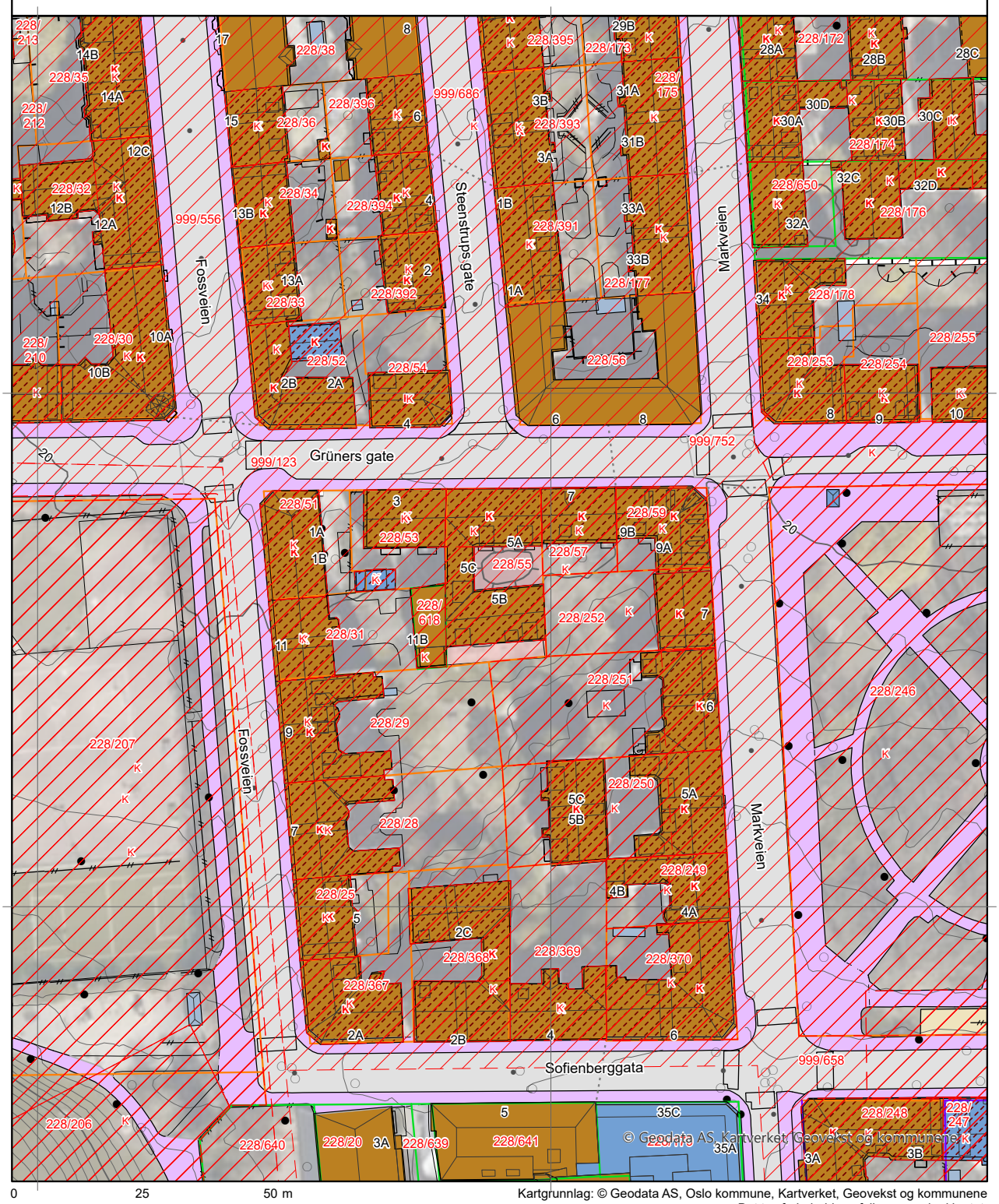
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/228/55/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

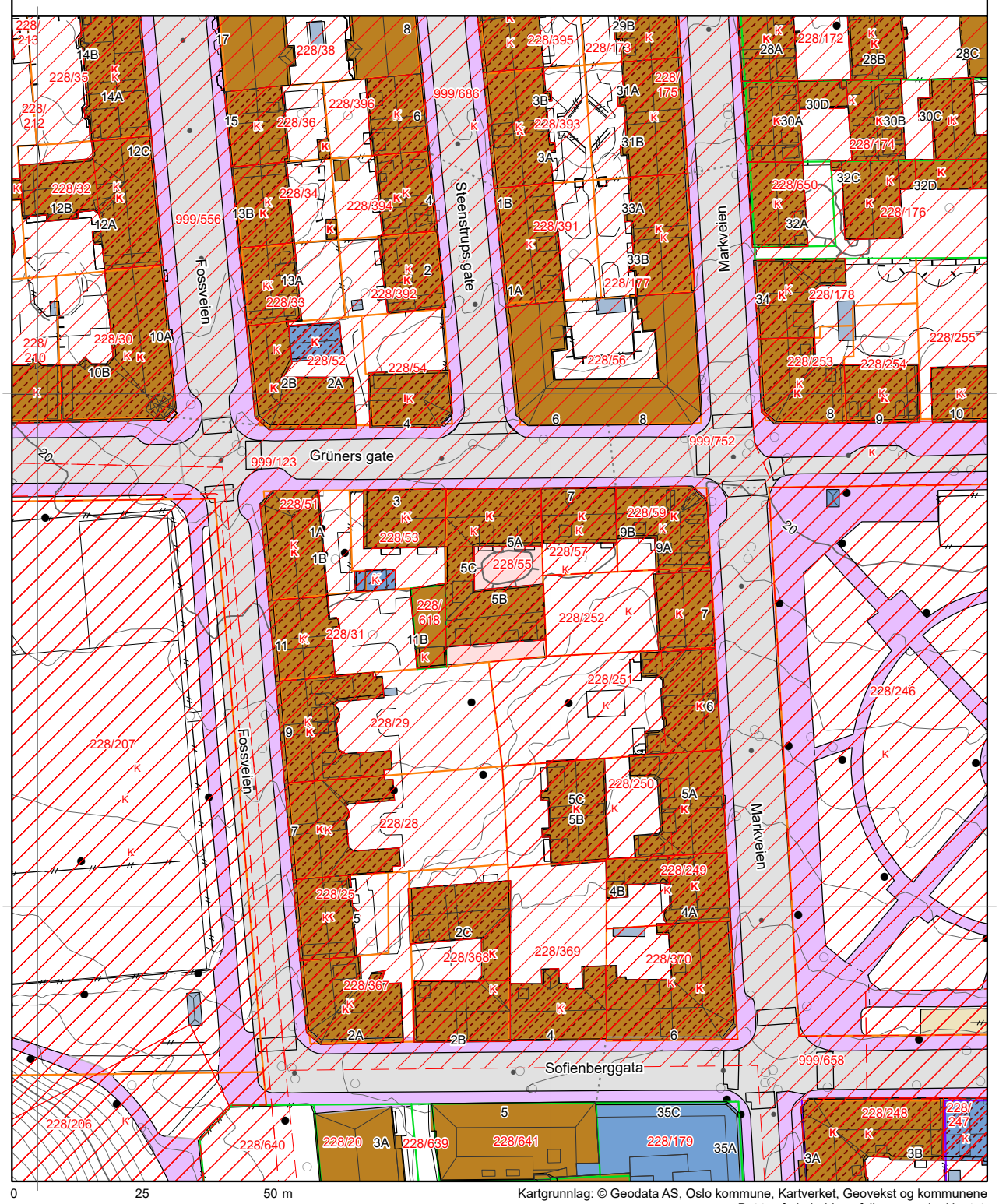
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/228/55/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 228, Bruksnr 55	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Grüners gate 5 A, gatenr 12432 0552 Oslo	**Grunnkrets:**	2302	Grünerløkka rode 2
		Valgkrets:	206	Elvebakken videregående skole
		Kirkesogn:	1040502	Paulus og Sofienberg
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grüners gate 5 B, gatenr 12432 0552 Oslo			
Veiadresse:	Grüners gate 5 C, gatenr 12432 0552 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.07.1895	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	637,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grüners gate 5 A	H0501	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grüners gate 5 A	H0502	Bolig	59,0	Kjøkken	3	1	1
Grüners gate 5 B	H0102	Bolig	87,0	Kjøkken	4	1	1
Grüners gate 5 C	H0501	Bolig	24,0	Kjøkken	1	1	1
Grüners gate 5 C	H0502	Bolig	108,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 971,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	142,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 113,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1884
Vannforsyning:				Antall boliger:	21
Bygningsnr:	80569440			Antall etasjer:	6

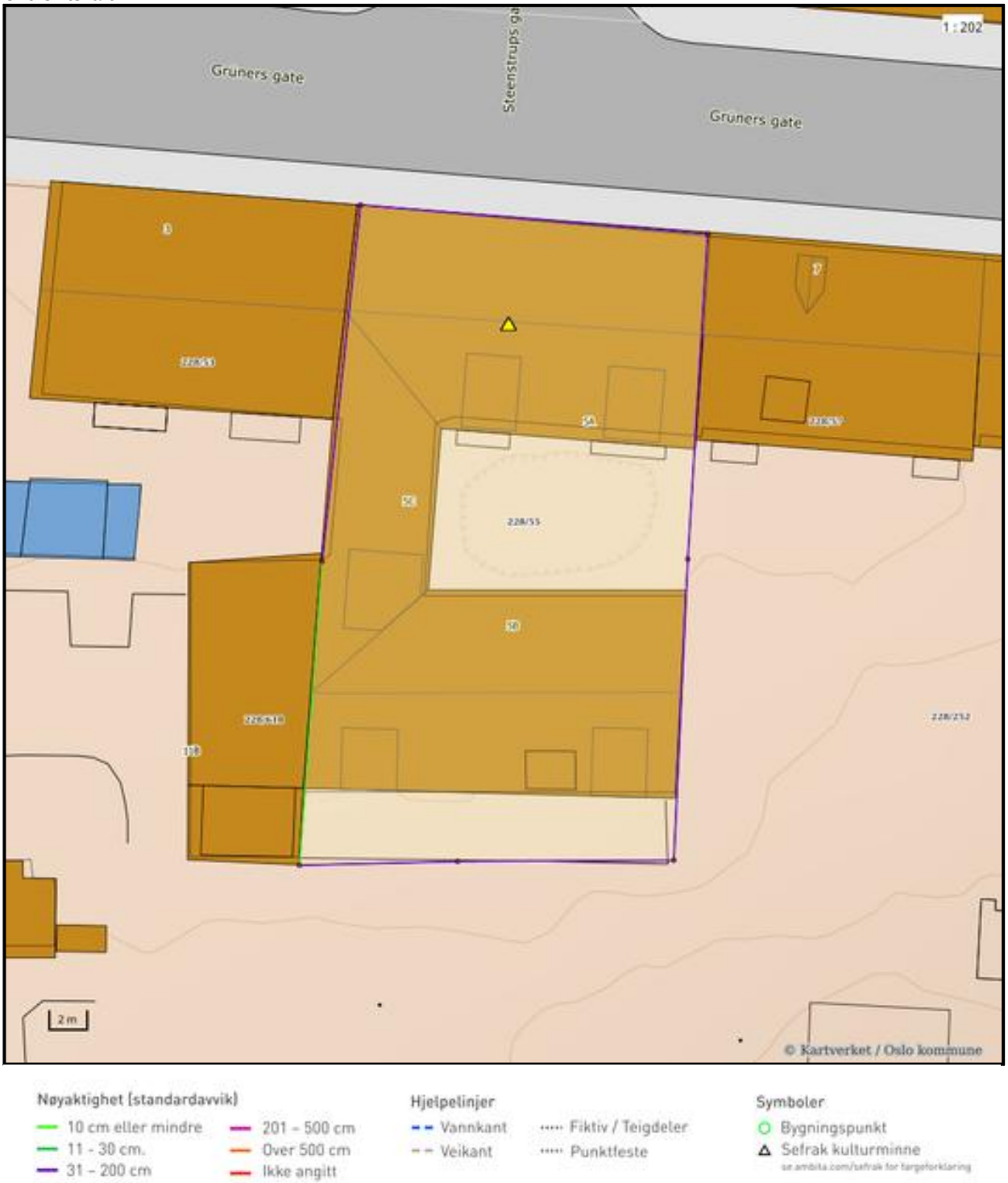
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			323,0		323,0				
H01	5		199,0	142,0	341,0				
H02	4		388,0		388,0				
H03	4		388,0		388,0				
H04	4		388,0		388,0				
H05	4		285,0		285,0				

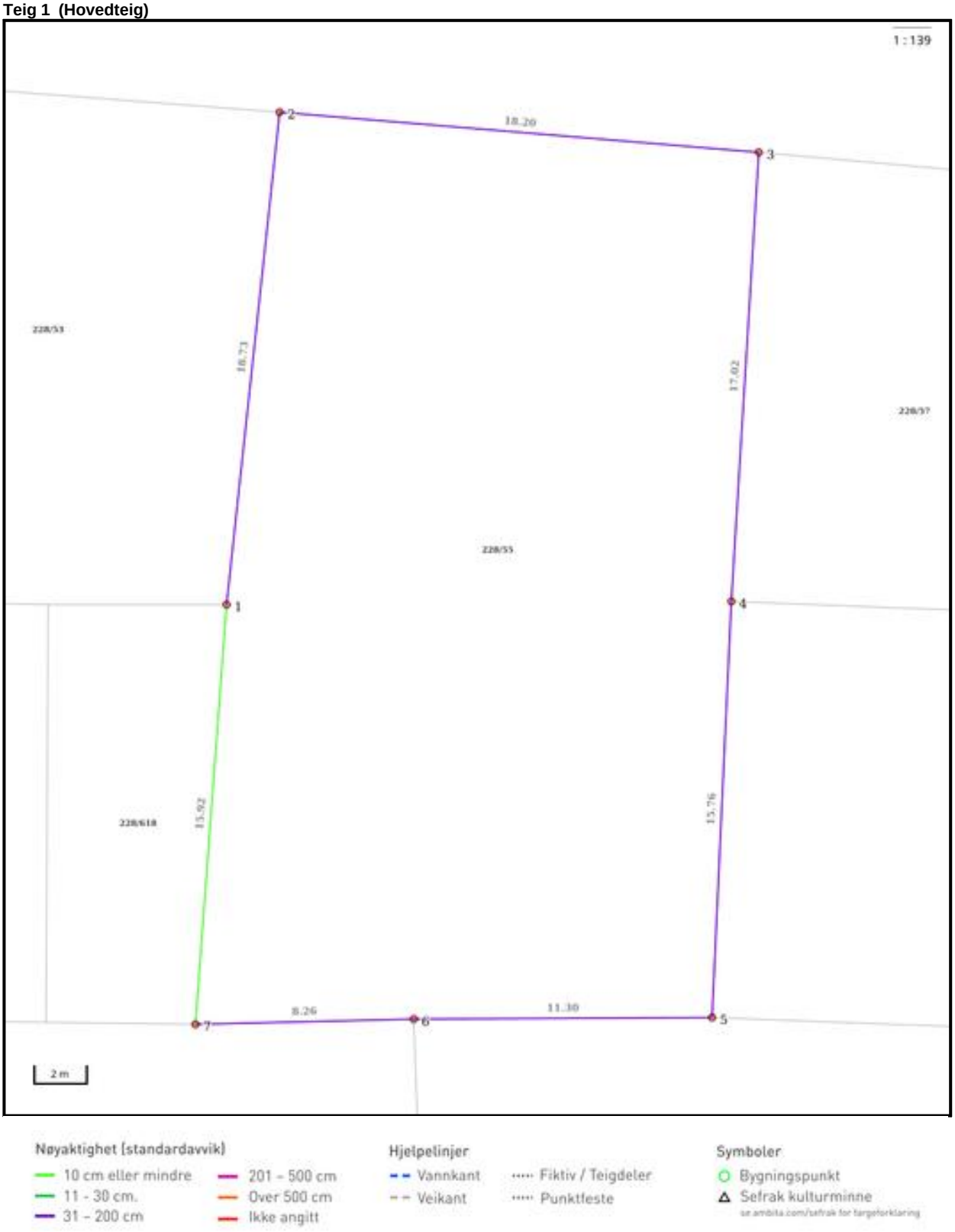
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2302 7	Leiegård, (mur), Grunersgate 5	1875-1899
Nåværende funksjon:		Tidsskriftforlag, import og salg av vinråstoff	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Ny dør og vinduer i butikk	
Sefrakminne:	301 2302 39	Bakbygning, Grunergate 5	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 637,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 162,64	598 179,43	18,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 181,37	598 179,74	18,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 181,50	598 197,94	17,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 164,49	598 198,45	15,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 148,75	598 199,15	11,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 147,66	598 187,90	8,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 644 146,72	598 179,69	15,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Pål Allman
Graahbakken 5A
0286 Oslo
16/3 07

Rett kopi bekreftes
Pettei

TINGLYST
DAGBOKNR: 264203
15 MARS 2007
STATENS KARTVERK

INNKOMMET
JOURNALNR: 702841
29 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

NABOSAMTYKKE

(Etter plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a)

Erklæring

I henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr.2 gir undertegnede eier(e) av eiendommen Olav Ryes plass 7, gnr 228, bnr 252 sitt samtykke til at det i Grüners gate 5, gnr 228, bnr 55 kan oppføres ~~i nivået~~ nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven. pante balkonglår 7

~~**Minsteavstand til grensen blir på 0m**~~

som gjenmuring av trapp/ balkong dør

Eier(e) av eiendommen Grüners gate 5, gnr 228, bnr 55 står ansvarlig for endringer som må utføres ved eventuell utbygning av eiendommen gnr 228, bnr 252 i Oslo Kommune

Oslo den 10. januar 2007

Jorunn Hordenakk
Sonja KROHN
Reginhild Wikborg

Underskrift hjemmelshaver, Olav Ryes plass 7

Seksjon 228/55 bnr 1 i Asmund Arvesensgt

Tester Ekne BRL. Grüners gate 5

Underskrift hjemmelshaver, Grüners gate 5

Erklæringen skal tinglyses på gnr.228 bnr.252 og 228 bnr 55.

§ 70. *Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII. For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.

Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.

2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

3. Nærmere bestemmelser, herunder regler om brannteknisk sikring, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i nr. 2 annet ledd bokstav b, gis ved forskrift.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III - i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (se dens II - i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

Doknr: 264203 Tinglyst: 15.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

~~BUA/ID~~ 12 ~~ID~~ 2297

OSLO BYFORNYELSE A·S

RETT KOPI BEKREFTES

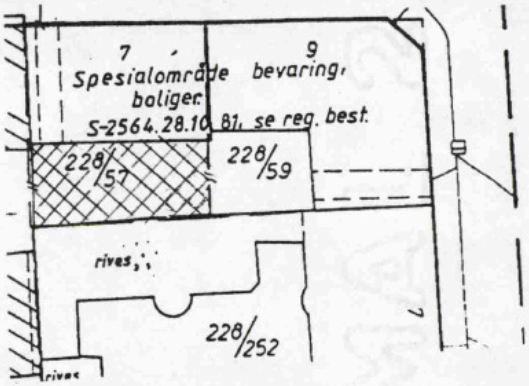
TROND SØRLIE
ADVOKAT

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Grünersgate 7 gnr. 228, bnr. 57, erklærer følgende:

1. Beboere i fornyelsesområdet i kvartal 23 02 05 bestående av følgende gnr./bnr.: 228/249, 228/250, 228/251, 228/252, 228/25, 228/28, 228/29, 228/31, 228/618, 228/51, 228/53, 228/55, 228/57, 228/59, 228/367, 228/368, 228/369, 228/370 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 228, bnr. 57 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



DAGBOKFØRT
20.DEC.90 077686
BYSKRIVEREN I OSLO

2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 23 02 05, bestående av følgende gnr., bnr. : 228/249, 228/250, 228/251, 228/252, 228/25, 228/28, 228/29, 228/31, 228/618, 228/51, 228/53, 228/55, 228/57, 228/59, 228/367, 228/368, 228/369, 228/370 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 228, bnr. 57, og gis rett til adkomst over gnr. 228, bnr. 57 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 228, bnr. 57 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

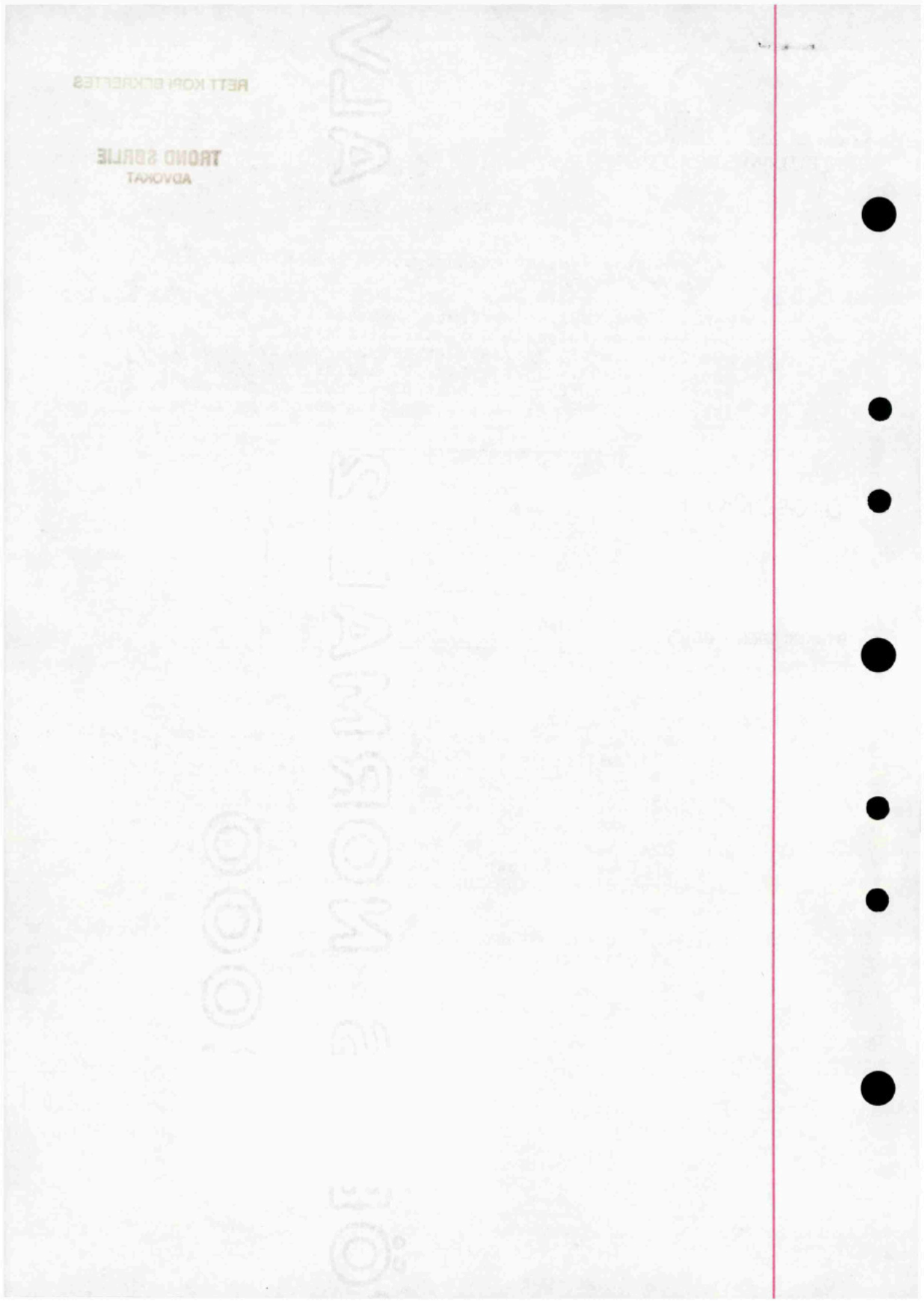
Doknr: 77686 Tinglyst: 20.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11



OSLO BYFORNYELSE A·S

4. Eieren av gnr. 228, bnr. 57 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 23 02 05. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

6. Eier av gnr. 228, bnr. 57, er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 228, bnr. 57, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Eiendom og Utbygging.

OSLO BYFORNYELSE A.S
UNDER AVVIKLING.

som eier av Grünersgate 7
gnr. 228, bnr. 57
(Underskrift)

TERJE LÖDER-LARSEN

(Eiers navn med store bokstaver)

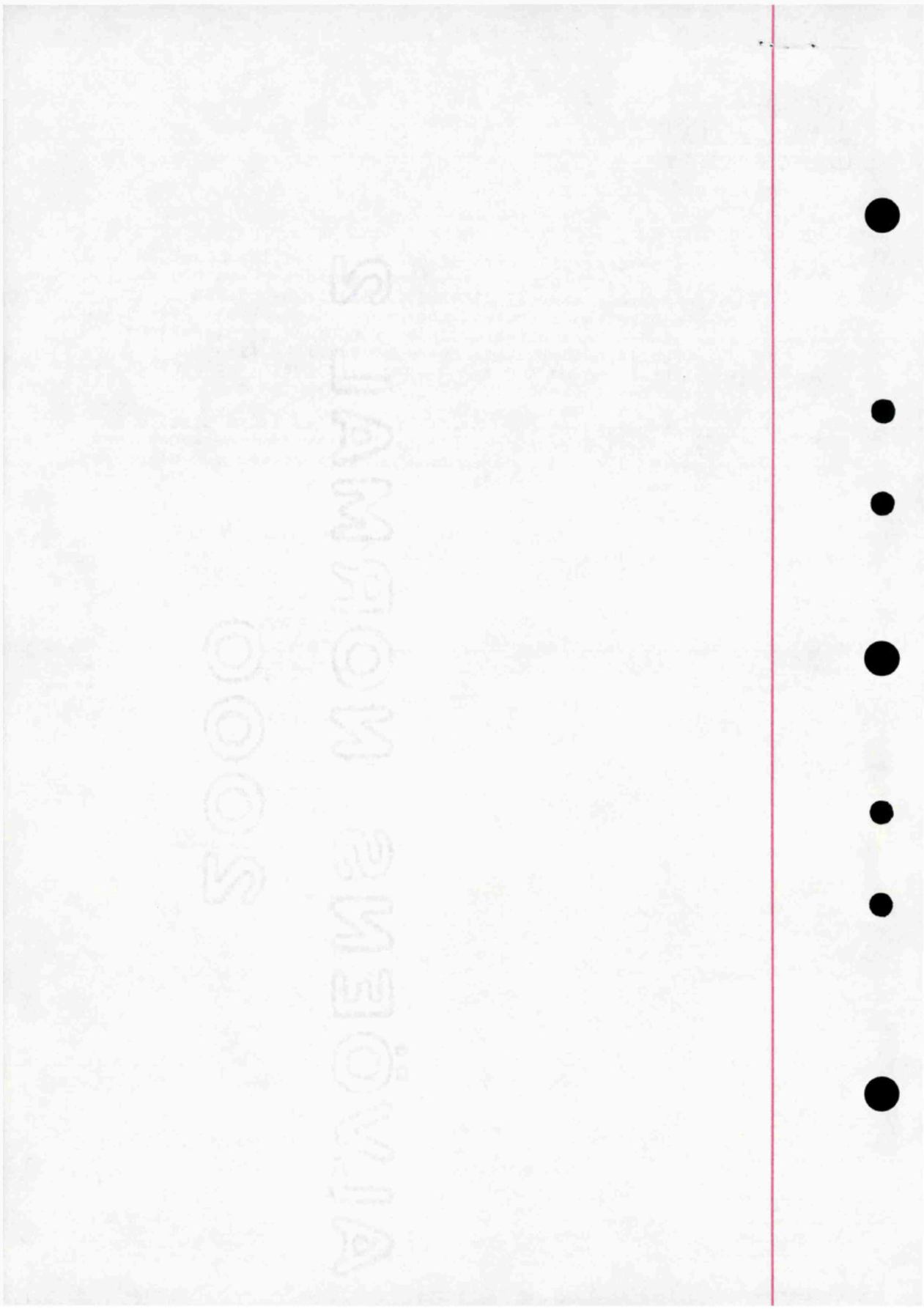
Oslo, den 19./12.1990

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

09.MRS.84 011708

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 228	Bnr. 55	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Magne Severinsen			Fødselsdato (dag, mnd., år): 270232 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har ~~gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.~~ meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Jeg bekrefter at nærværende kopi er likelydende med originalen.
Advokat

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1330	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	97	21		
2	N	88	22		
3	SB	1145	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1330	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

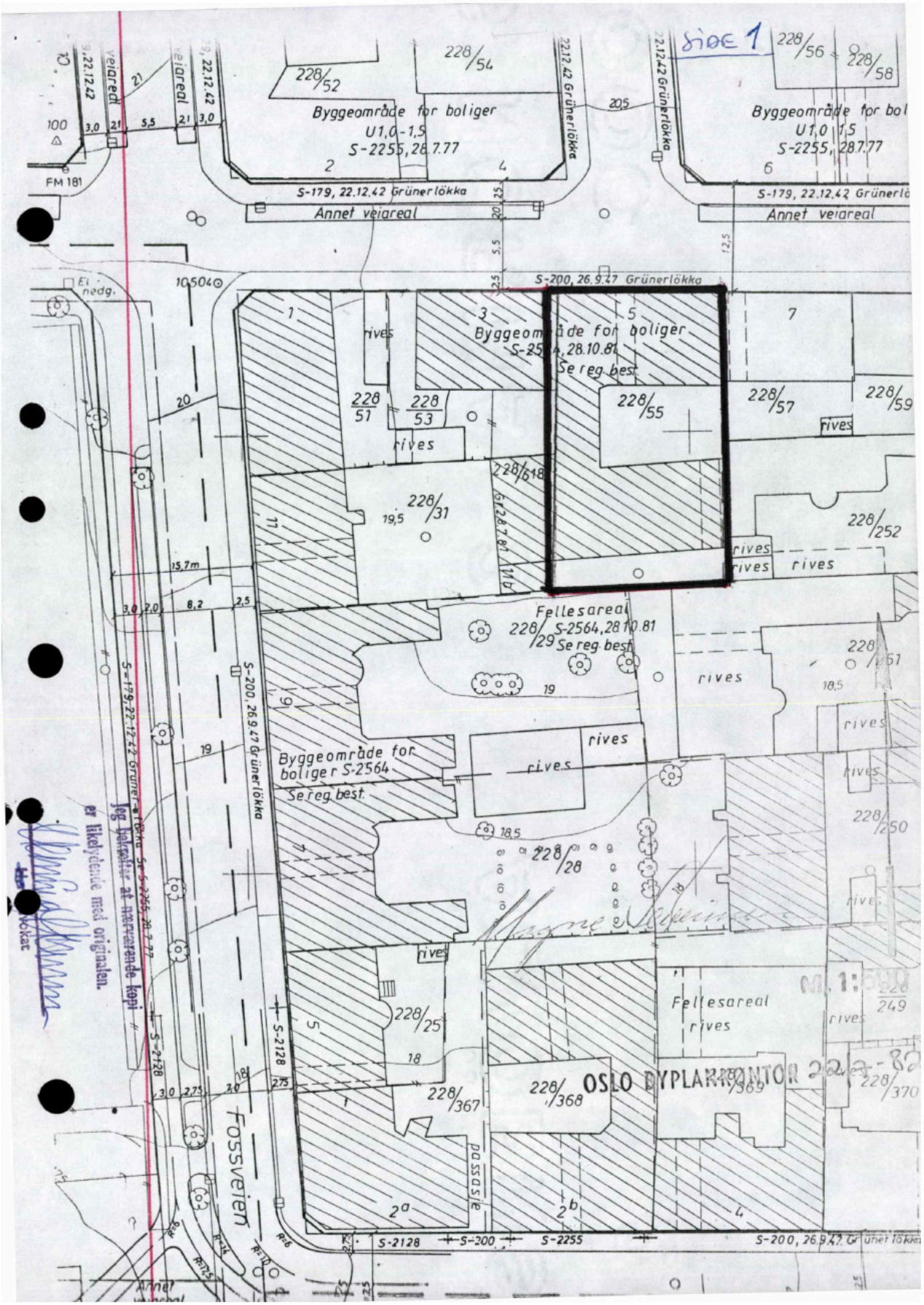
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

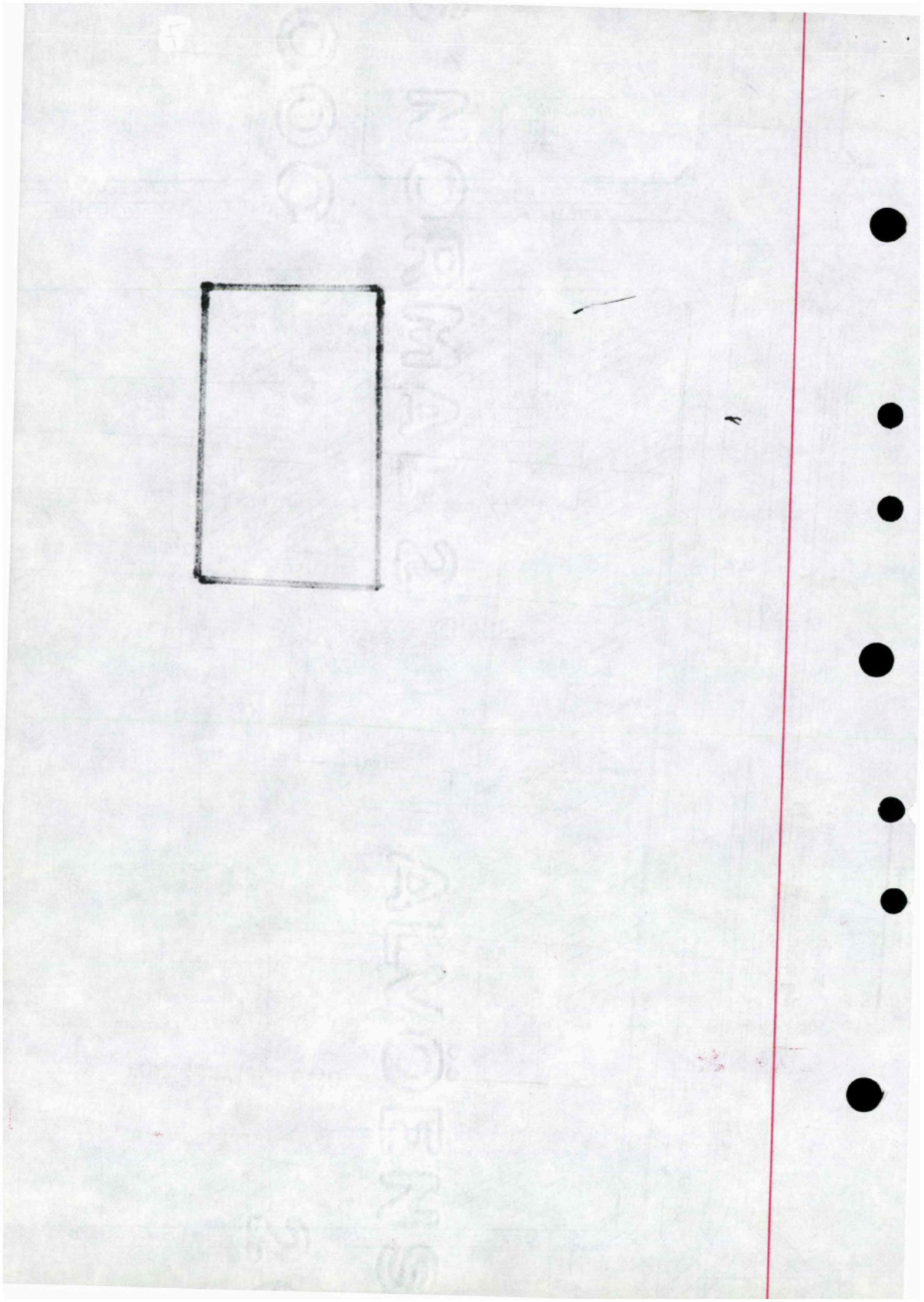
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17/1.84	Magne Pedersen
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

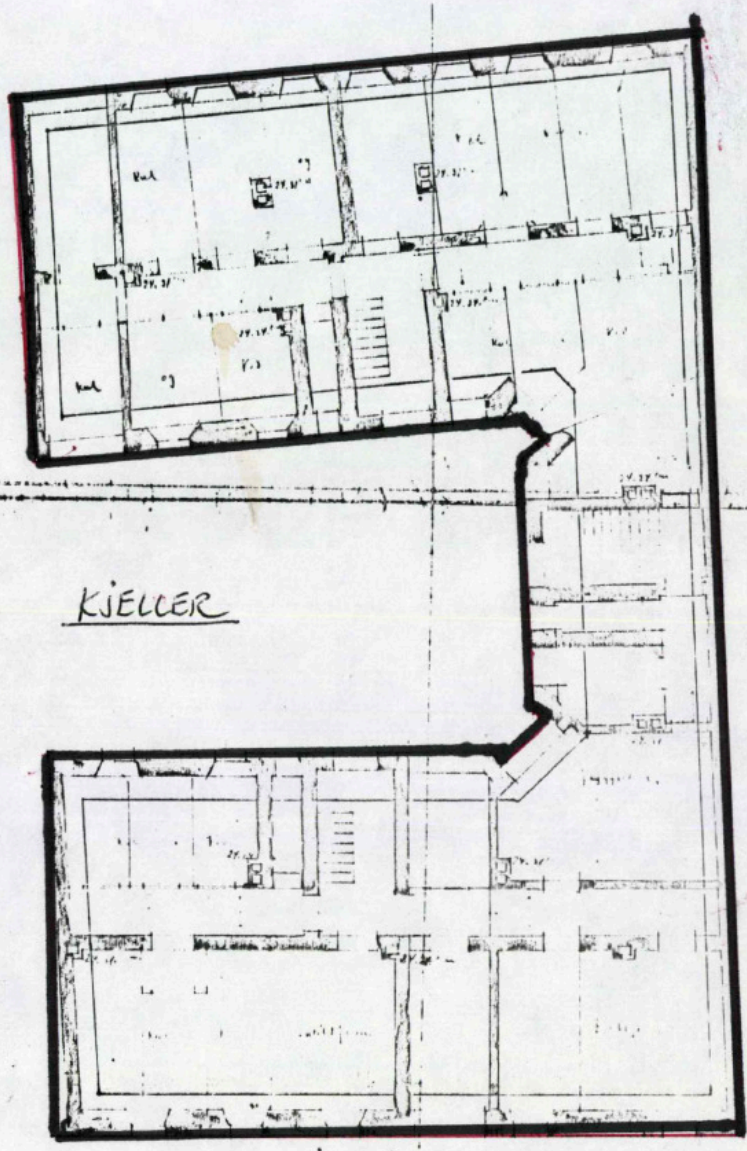
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Henning Hammer	Akersgt. 16, Oslo 1	41 80 78

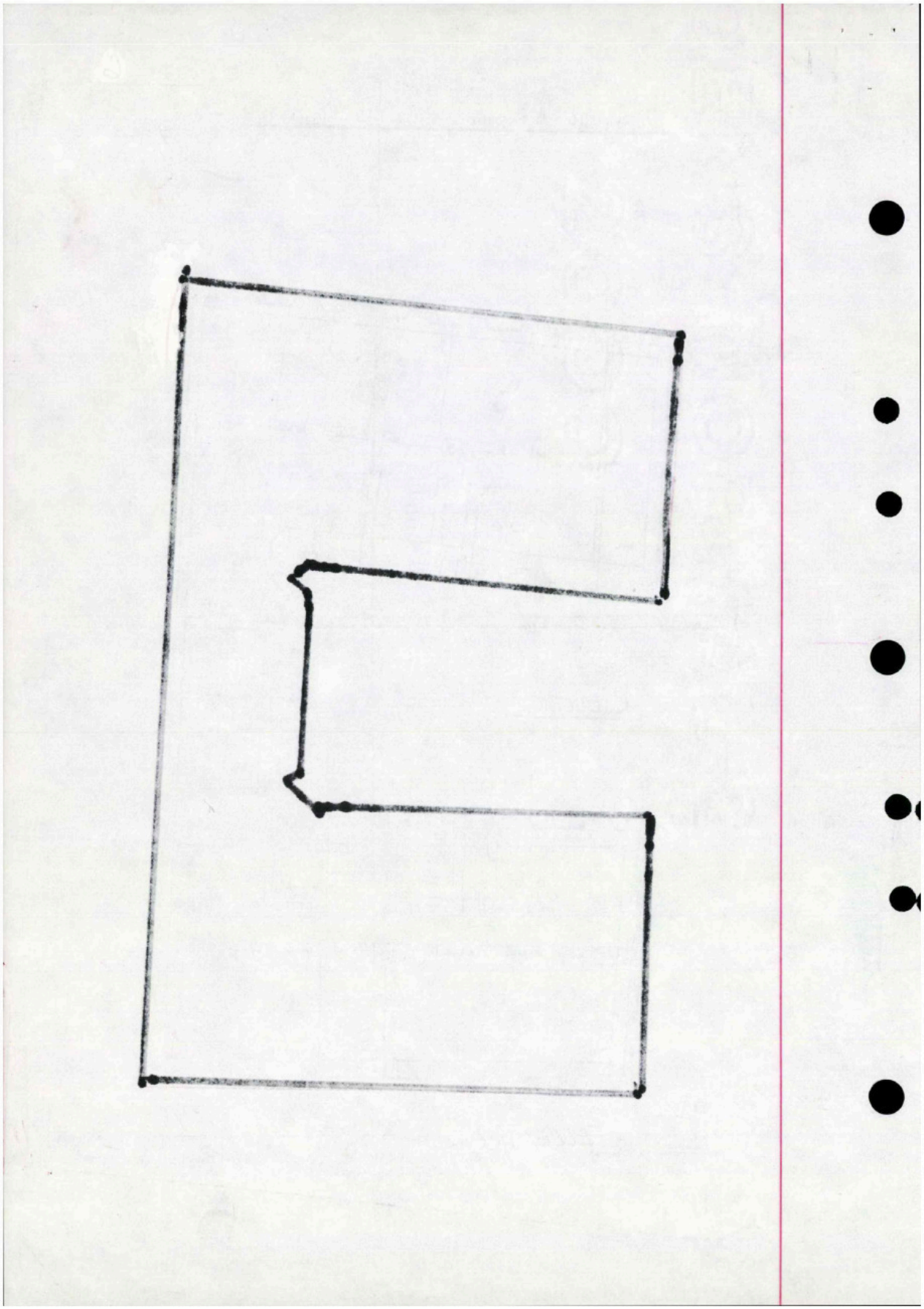

SIDE 1
Byggeområde for boliger
U1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Annet veiareal
S-179, 22.12.42 Grünerlökka
S-200, 26.9.47 Grünerlökka
Byggeområde for boliger
S-2564, 28.10.81
Se reg. best.
Fellesareal
S-2564, 28.10.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger S-2564
Se reg. best.
Fellesareal
Fossveien
FM 181
Ei nedg.
rives
OSLO BYPLANKONTOR
passasje
S-2128
S-200
S-2255

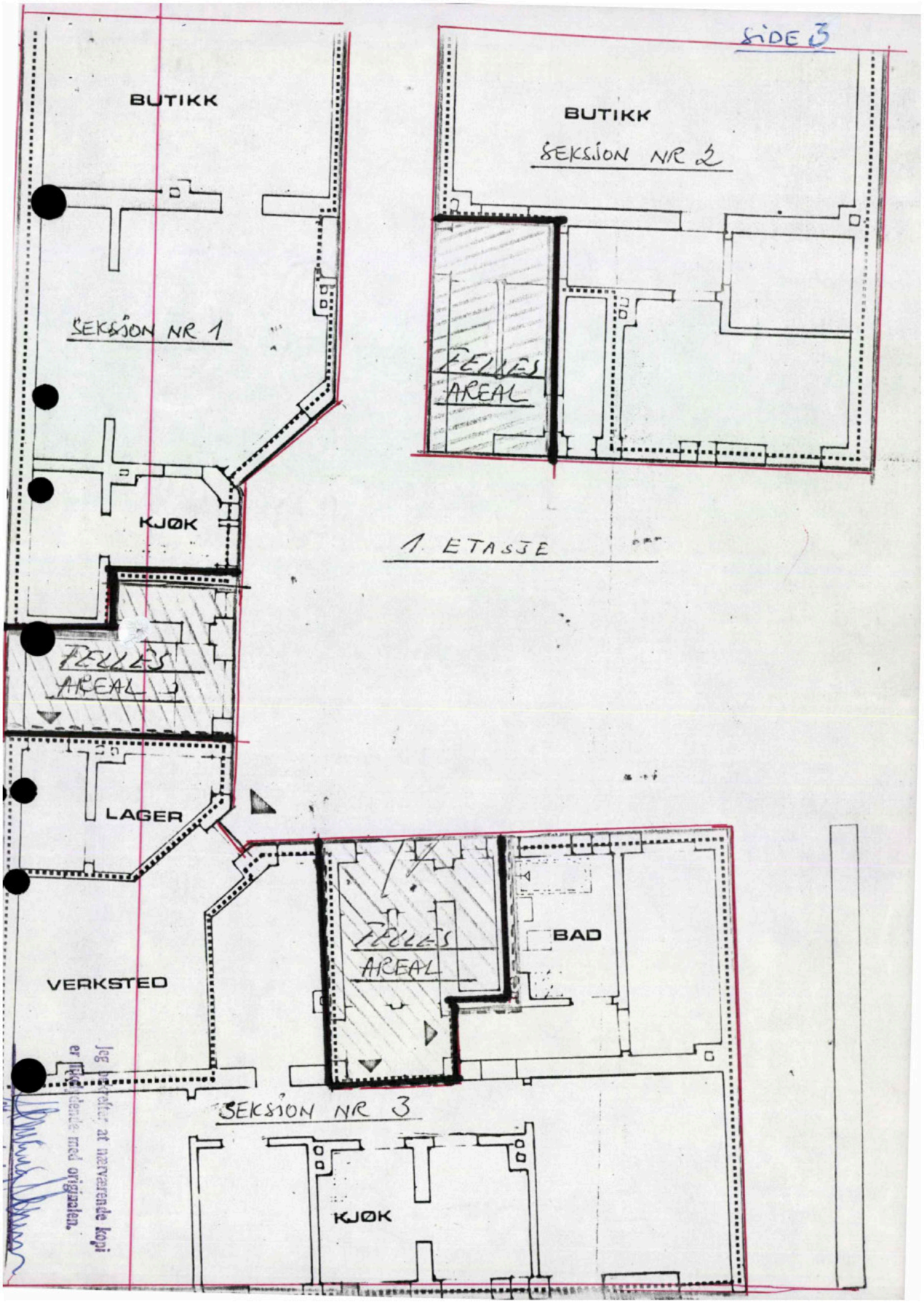


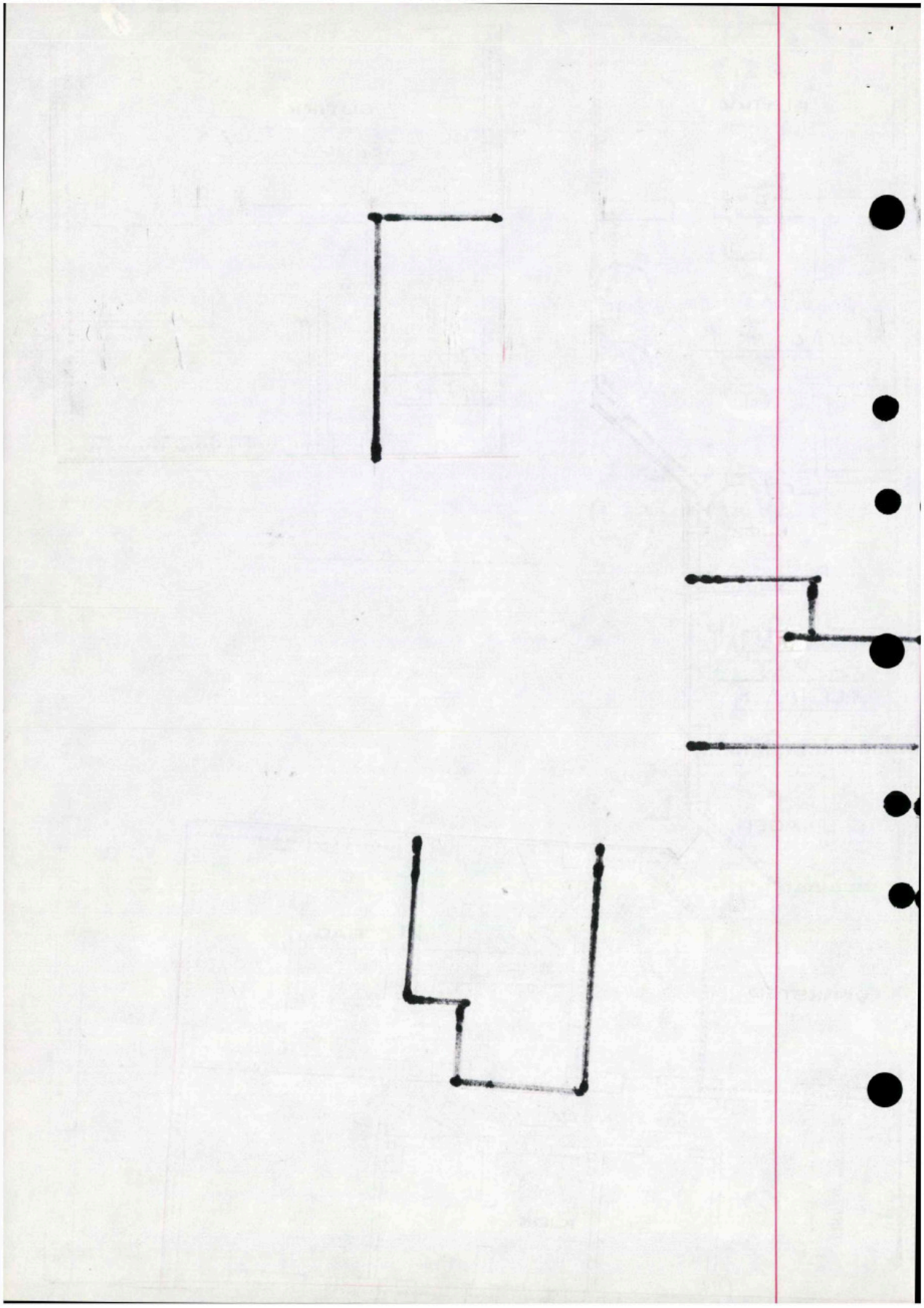
SIDE 2

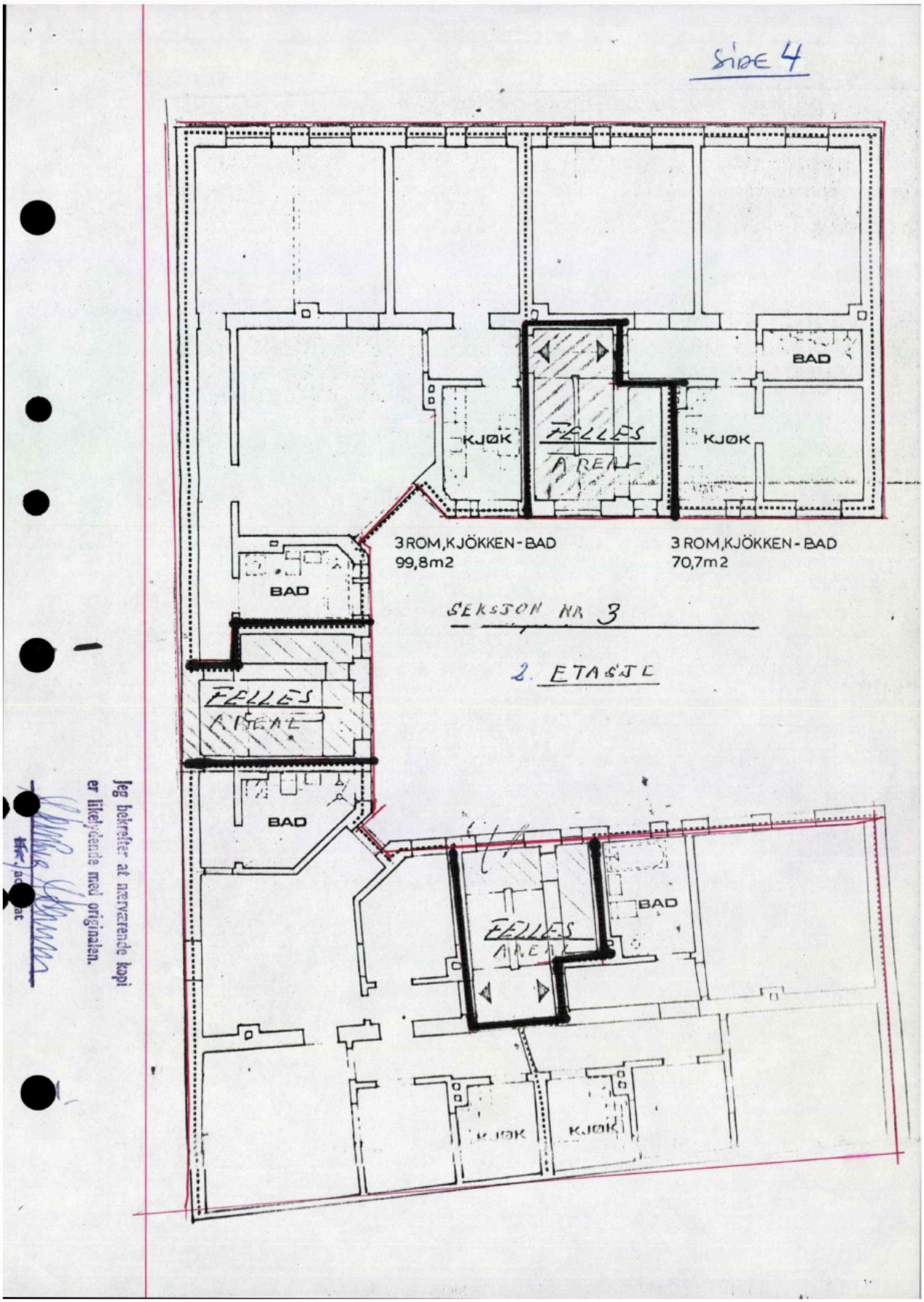
Tegning til Ombygging av Tunsen No 5 Grønnegate



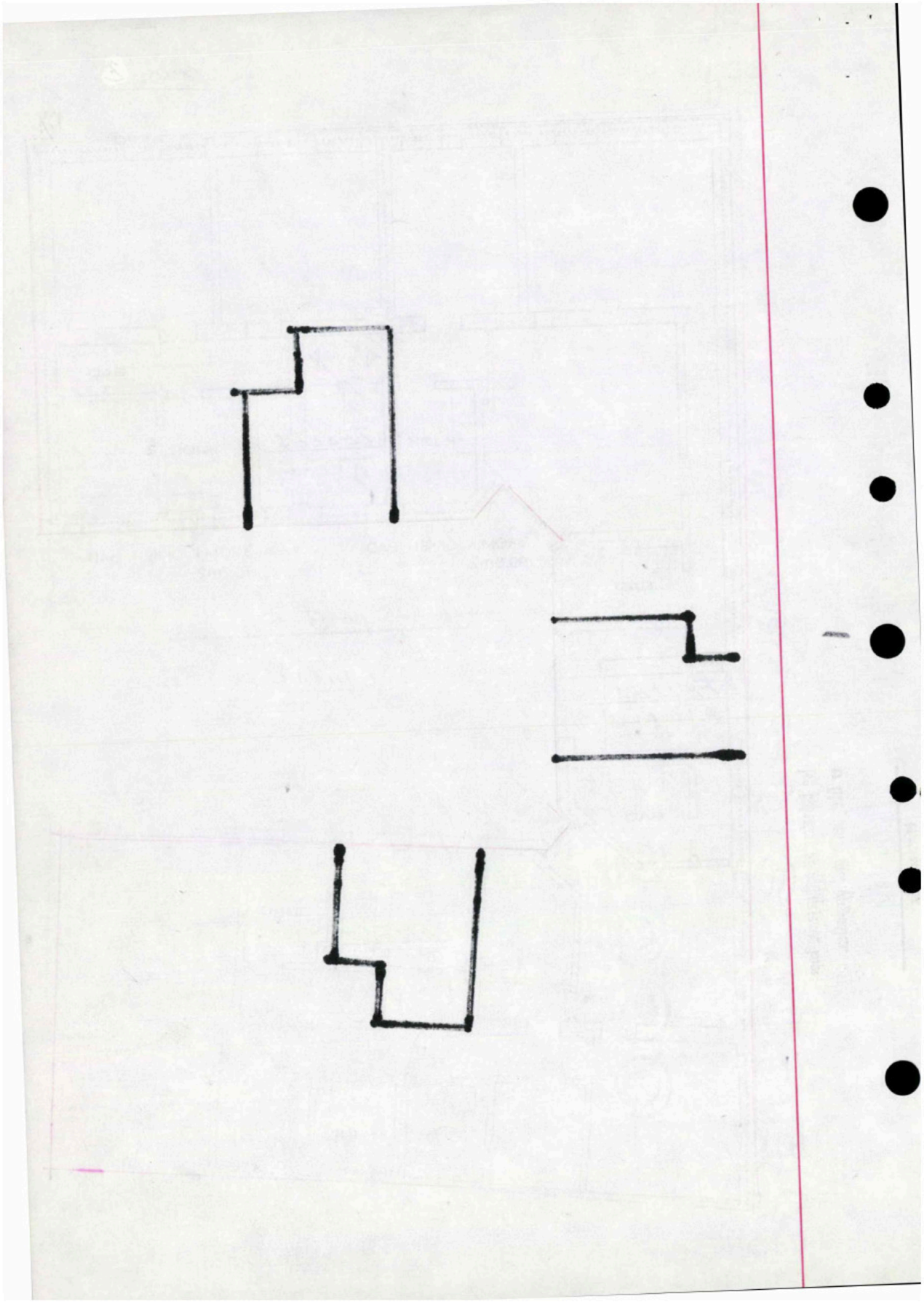


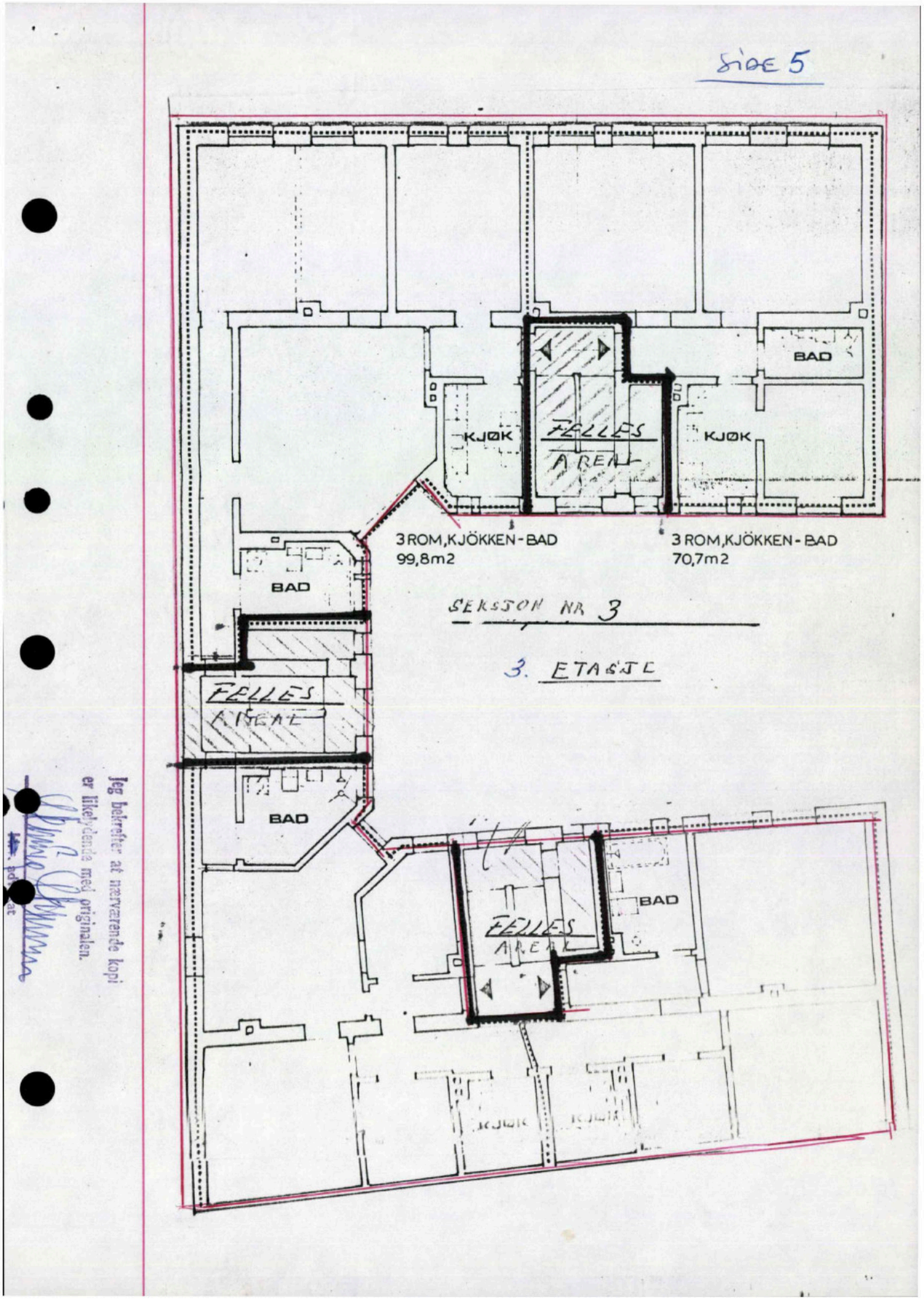

SIDE 3
BUTIKK
SEKSJON NR 1
BUTIKK
SEKSJON NR 2
FELLES AREAL
KJØK
1. ETASJE
FELLES AREAL
LAGER
FELLES AREAL
BAD
VERKSTED
SEKSJON NR 3
KJØK

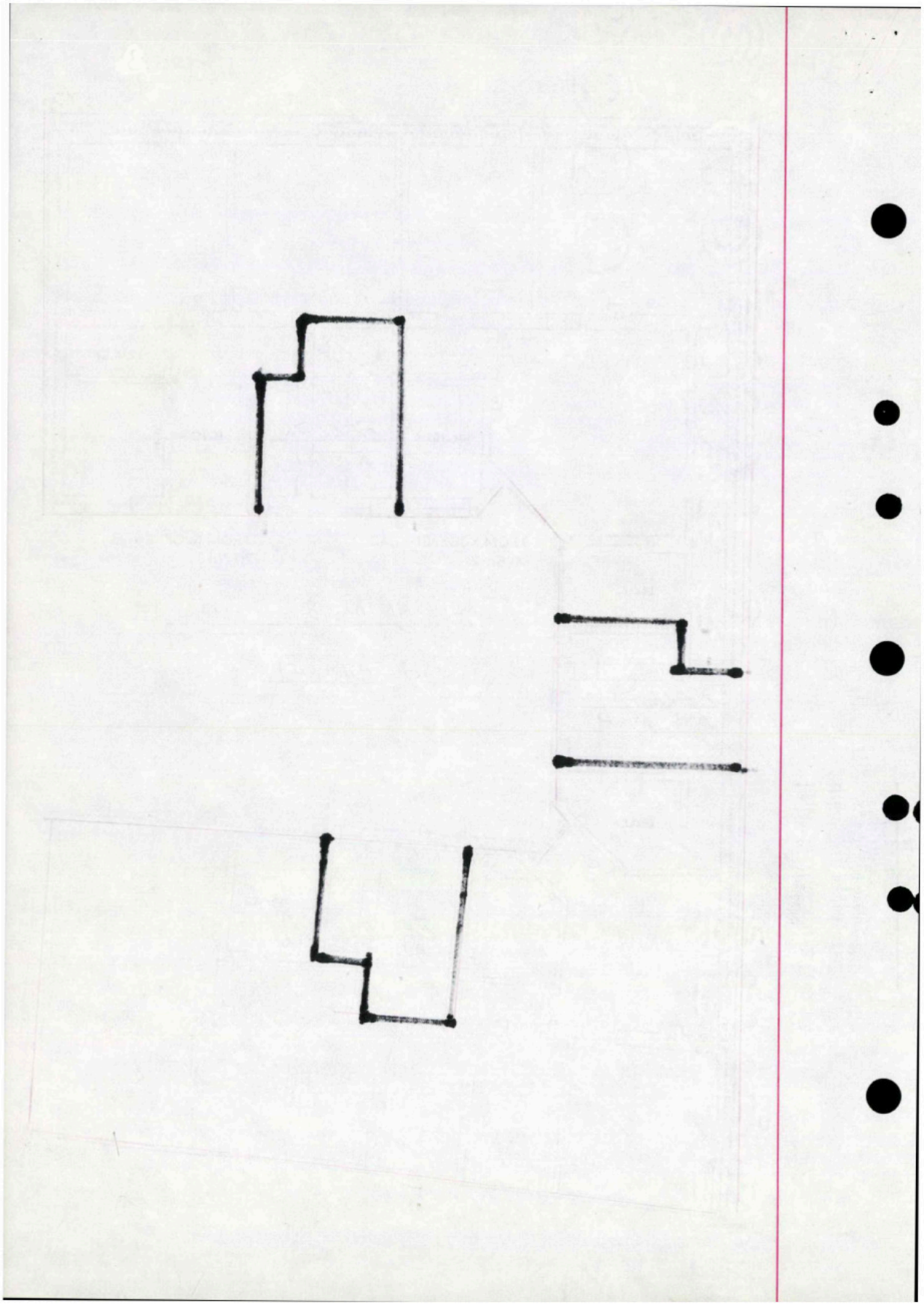




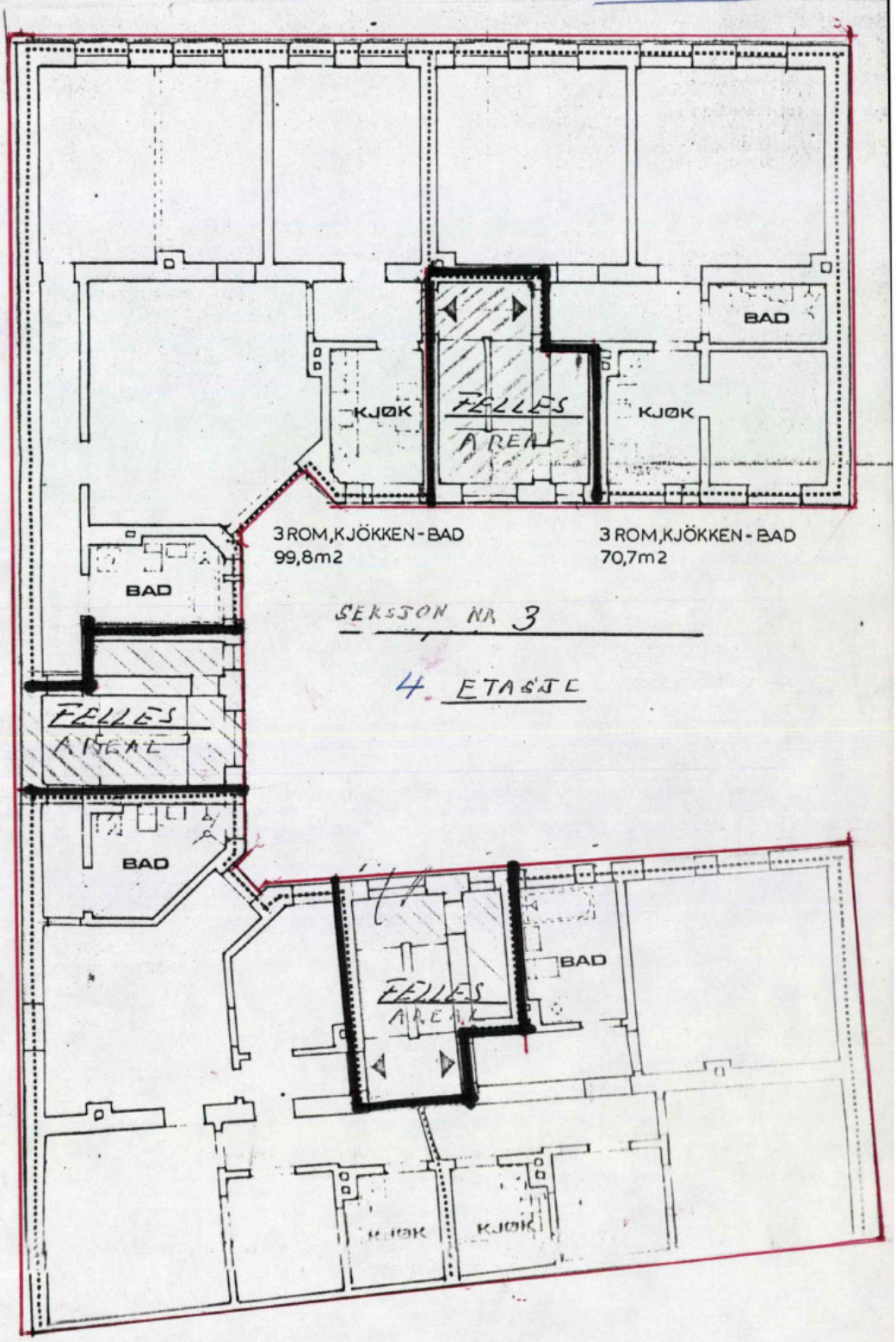
Jeg bekrefter at nærværende kopi er likelydende med originalen.



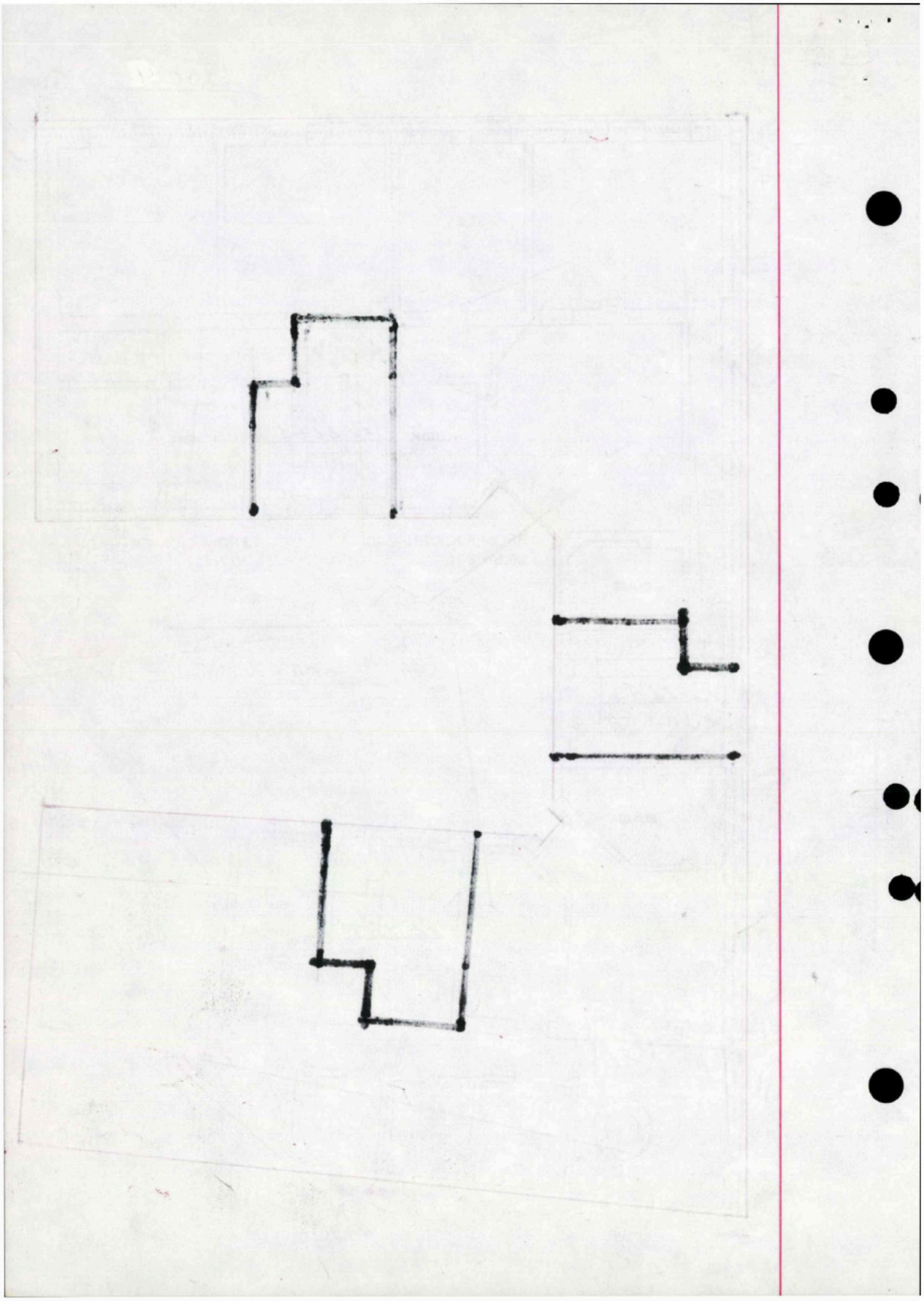

SIDE 5
KJØK
FELLES AREAL
KJØK
BAD
3 ROM, KJØKKEN - BAD
99,8m2
3 ROM, KJØKKEN - BAD
70,7m2
BAD
SEKSJON NR 3
3. ETASJE
FELLES AREAL
BAD
BAD
FELLES AREAL
Jeg bekrefter at nærværende kopi er likelydende med originalen.

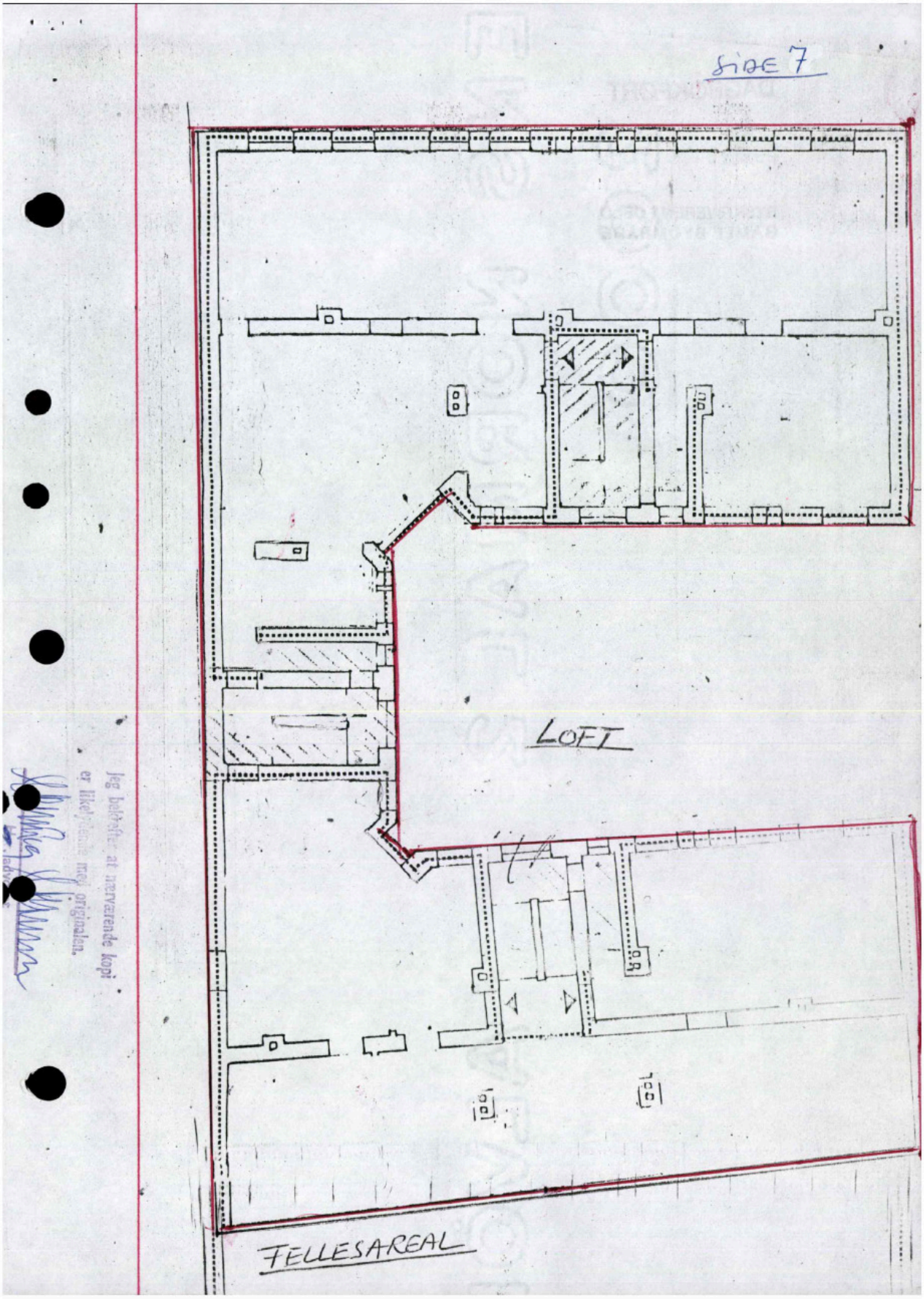


side 6



Jeg bekrefter at nærværende kopi er likelydende med originalen.




SIDE 7
LOFT
FELLESAREAL

DAGBOKFØRT

09.MRS.84 011708

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

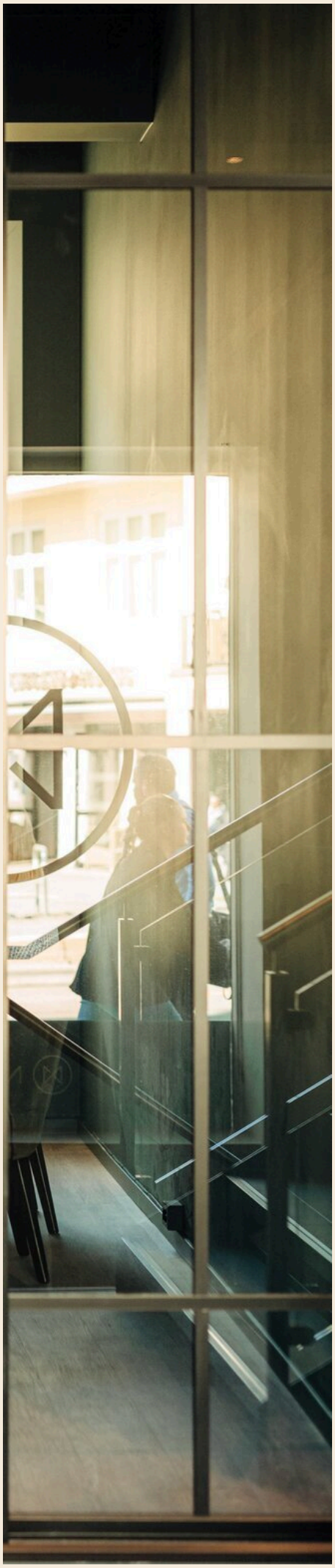
ENSRETTET ORIGINALE

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 64-0218/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Grüners gate 5A, 0552 OSLO

Matrikkel: Gnr 228, bnr 55, snr 3 i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Grünerløkka **Saksbehandler:** Casper Skjerven **Telefon:** 416 45 037 **E-post:** c.skjerven@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Casper Skjerven

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
c.skjerven@nordvikbolig.no
416 45 037



Samy Sebastian Khadra

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110

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