NORDVIK

Sofienberggata 3A

3 soverom | 96 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Sofienberggata 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
135	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt med mye potensial -To balkonger - Garasjeplass -Flott beliggenhet sentralt på Løkka med utsyn mot park

Prisantydning	**8 390 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**8 961 590,-**
Fellesgjeld	**570 210,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 144,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Drømmer du om å skape ditt eget hjem midt i hjertet av Grünerløkka?

Dette spennende oppussingsobjektet byr på en sjelden mulighet for deg med visjoner. Leiligheten har to balkonger som gir herlig lys og luft, samt utsyn mot grøntarealer og nærliggende park, en perfekt kombinasjon av byliv og sjeldens fasiliteter. Nyere kjøkken fra 2018, men ellers klart for oppussing. Garasjeplass følger med, et ettertraktet gode i området. Godt med lagringsplass i loftsbod og oppgradert kjellerbod med stikkontakt.

Her får du mye potensial til å forme en moderne og personlig bolig, akkurat slik du ønsker.

En unik sjanse i et av Oslos mest populære nabolag!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

Takstmann Jan Berby MNTF

Sofienberggata 3 A, lnr 4001



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.
Arealer er oppmålt på stedet



































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0086/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sofienberggata 3A, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Grunerhagen Borettslag 2 A/I, org.nr. 951625434

Selgere
Inger Anita Bakkejord
Heidi Øvergård Danning

Kjøpesum og omkostninger
8 390 000,- (Prisantydning)
570 210,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 960 210,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 961 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 10 kvm. Adkomst til vestvendt balkong på 7,4m² fra stue og østvendt balkong fra kjøkken på 2.8m²

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, tre soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 0,6m² og en kjellerbod på 5,8m².

Standard
Entré:
Velkommen inn! Den romslige og funksjonelle gangen gir gode muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har en sentral plassering, og har god tilknytning til alle rom.

Kjøkken:
Stort, separat kjøkken med plass til spisebord.
Innredning fra 2018 med glatte fronter, plater på vegg over kjøkkebenk og benkeplate i laminat.
Kullfilterventilator over koketopp samt felles mekanisk avtrekksanlegg. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap og komfyr.

Fra kjøkkenet er det utgang til en østvendt balkong på 2,8 kvm.

Stue:
Her er det god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og egen spiseplass. Rommet har store vindusflater som slipper til rikelig med naturlig lys. Stuen har en god planløsning som gjør den enkel å møblere i flere naturlige soner.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkog på 7,4 kvm. På balkongen er det plass til utemøblement, grill og beplantning.

Tre sovrom:
Leiligheten har tre romslige og funksjonelle soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivepult og skap.

Bad:
Baderom fra byggeår med våtromstapet på vegger, belegg på gulv og malt betong i tak. Badet er innredet med badekar og servant. Rommet har behov for oppgradering.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Originale overflater med belegg på gulv og mur- og platekledde vegger med tapet. Innredet med servant og frittstående toalett.

Overflater:
Gulv:Oppholdsrom med belegg på gulv, og laminat på kjøkken.
Vegger: Vegger består av mur- og platekonstruksjon med tapet
Himling: Nedsenket tak med malte plater på kjøkken og ellers malt betong i takene. Takhøyde 2.45 meter.

Parkering
Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer A 43 i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom og dør til det fri.

Alle andeler unntatt andel 2 har medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plassen følger automatisk med andelen ved salg, og kan ikke omsettes internt eller eksternt. Plassen kan imidlertid leies ut etter nærmere anvisning fra styret.

I tillegg er det 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
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: Ikke utført arbeid på våtrom siden boligen var ny. WC skiftet for noen år siden, men husker ikke årstall.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pågående arbeid i garasje med å legge ny bettong, armering og asfalt. Arbeid etter avtale med borettslaget. Gjelder hele sameiet. Vinduer samt terrassedører ble skiftet i 2021. Utbedring av gulv på samtlige terrasser utført, men husker ikke når. I regi av borettslaget

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
Eventuell kommentar: Ingen endring av bolig siden det var nytt i 1981.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK Granheim A/S: Byttet kjøkken, la nytt gulv på kjøkken. Mener det var i 2018, men ikke helt sikker på årstallet.

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

Nei
Eventuell kommentar: Ingen lekkasje. Taket på bad har avskallet maling mot betong.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Papirer fra overtagelsen i 1981, viser til 96 m2 bruksareal.

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
Eventuell kommentar: Barnehage i 1.etg. (Boligen ligger i 4.etg).

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Avdøde har bodd i leiligheten siden den var ny i 1981 og frem til november 2025.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Jan Berby

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.
- Garasjeanlegg i underetasje.
- Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv.
- Støpte etasjeskillere.
- Støpt betong i bærende konstruksjoner, yttervegger forblendet med spekkmurt teglstein og utfyllende fasader ved balkonger i bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
- Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.
- Støpte trapper belagt med vinylbelegg og sementblokker på vegger mellom etasjene.

Leiligheten:
- Vinduer fra 2021 med trerammer og 2-lags isolerglass.
- Entredør fra 1980 i B30 kvalitet.
- Balkongdør fra 2021 med treramme og 2-lags isolerglass.
- Adkomst til vestvendt balkong på 7,4m² fra stue og østvendt balkong fra kjøkken på 2.8 m².
- Sikringsskap med automatsikringer 2x10, 4x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Dører:
Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

- Overflater:
Alle overflater fra byggeår bortsett fra kjøkken.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkkengulv.og +/- 10 mm øvrige gulv.

- Innvendige dører:
Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

- Kjøkken:
Det er ikke montert Water-guard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Toalettrom:
Forventet levetid på vinylbelegg er ca 25 år.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Oppvarming:
Eldre panelovner og reflektorovn.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

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
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarmet med panelovner
- Reflektorovn på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 144,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. varmtvann, kabel-tv/internett (Telenor komplett 150 avtale) , betjening av andel fellesgjeld, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførerhonroar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag felleslån: 675,-
Renter felleslån 2: -96,-
A konto brensel: 251,-
Avdrag felleslån 2: -32,-
Renter felleslån 2: 680,-
Felleskostnader: 4 795,-
Renter felleslån: 1 644,-
Avdrag felleslån 2: 227,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 997 463,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 989 853,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Grünerhagen borettslag består av 61 boliger og 2 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.

Styreleder opplyser om følgende:
- Borettslag har jobbet med drenering av garasjen.
- Borettslaget arbeider nå med å tette tilsig i kjellergarasje.

På generalforsamlingen skal det fremmes et forslag om å rehabilitere armert betong i byggets kjeller. Dersom dette vedtas vil det tas opp lån, og felleskostnad og gjeld vil øke. Styreleder regner med at dette er den siste store vedlikeholdsjobben på en stund.

Oppussing av oppgangene
Forslag til vedtak:
Styrets innstilling:
Generalforsamlingen vedtok i 2024 at oppussing av oppgangene utredes, og at forslag til oppussing og kostnadsbilde legges frem for generalforsamlingen.
Styret har vurdert ønsker og behov for oppgangene, og innhentet tilbud for å se på muligheter og å få et kostnadsbilde.
Tilbudene styret har fått inn er hovesakelig basert på befaringer, og tilbyder har levert litt forskjellige forslag og løsninger. Blant inkluderte tiltak er:

· Ny belysning i trappeoppganger
· Maling vegger og tak
· Nytt gulvbelegg i ganger og trapper
· Fjerne plast på trappegelender og male dette
· Fjerne ståldør til søppelsjakter og tette åpning.
· Nye lydempende takplater
· Nye dører til alle leiligheter*

· Ny utgangsdør i oppgangene*
· Nye ringklokker
· Nye postkasser
* Nye dører kan utløse behov for utskiftning av låser iht krav for brannsikring

Basert på tilbudene som er mottatt vil kostnaden ligge mellom 7–9,5 millioner kroner. Neste skritt vil eventuelt være å utarbeide en tilbudsforespørsel med all nødvendig info om bygget og spesifiserte oppgaver/kravspesifikasjon. Styret anbefaler at nødvendig rehabilitering av armert betong i kjeller prioriteres, fordi dette i motsetning til full oppussing av oppgangene blir dyrere om vi venter. Kostnaden ved å gjøre begge tiltak nå vil medføre en økning i fellesutgiftene som for mange vil bli tung å bære. Styret anbefaler derfor at oppussing 2025/26 bør begrenses til maling (inkl. sparkling der det er behov) av vegger og leilighetsdører inkl. lister, og ny belysning. Kostnaden ved dette tiltaket er estimert til 550.000. Styret anbefaler en nøytral, varm gråfarge på vegger og lister, med en mørkere farge på dørene.

Styret besørger bytte av belysningen i oppgangene og at vegger i oppgangene flekksparkles og males. En mer omfattende oppussing av oppgangene utsettes til etter at rehabilitering av armert betong er gjennomført. Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes for forslaget om begrenset oppussing.

Kjøper må forvente økt fellesgjeld og felleskostnader.

Rehabilitering av armert betong i kjeller
I forbindelse med tilstandsundersøkelser ved utarbeiding av en vedlikeholdsplan i 2017 ble styret oppmerksom på korrosjonsskader i garasjegulvet, spesielt under Sofienberggata 3 E–F. Lokalet som har inngangsdør Nordre gate har en underetasje (underkjeller) under denne delen av borettslaget. Styret besørget utbedring av det armerte betongdekket her i 2019. Samtidig ble det tatt prøver andre steder i kjeller. Prøvene viste klorider i betongen med påfølgende korrosjon på armeringen i varierende grad også her.

I håp om at armeringen i betongdekket der det ikke er underkjeller ikke har bærende funksjon, bestilte styret undersøkelse av dette fra statiker Jarle Hatlelid as. Konklusjonen i rapporten er at "Omfanget av overkantarmering er stort og svekkelse av denne vil bli kritisk for bæring av hele bygget om korrosjonen får utvikle seg." Rapporten er vedlagt, se side 27.
Borettslaget opplevde på denne tiden økte problemer med vanninnsig i kjeller. Styret så det som hensiktsmessig å løse fuktproblemet før man gikk løs på utbedring av armert betong. I 2022 ble drenering langs bakgården/øst fullført. I 2023 ble armert betong i gulvet i de sannerte kjølerommene rehabilitert, som første ledd i ombygging til kjellerboder. Det ble påvist store korrosjonsskader i kjellerboder under 3B–C og E. Det ble i tatt nye prøver av betongdekket i garasjen. I noen prøver ble det påvist høyere kloridforekomst 6 cm ned i betongen enn 2-4 cm ned. Sannsynligvis fordi asfalten har fungert som en svamp og holdt betongen fuktig med saltholdig smeltevann fra biler. I sluttrapport i 2023 skriver Ødegård og Lund betong AS: "Det bør planlegges og gjennomføres en rehabilitering av garasjegulv (og vegger) så snart som mulig. Årsaken til at man ikke bør vente er erfaringen med at skadeutvikling ikke er lineær, men øker raskt over tid."

I 2024 ble problemet med vanninnsiget fra parken løst. Kjelleren er nå å anse som tørr. Styret har i 2025 bestilt utarbeiding av av anbudsdokumenter på gjenstående rehabilitering av armert betong, og har fått fjernet gammel asfalt for å få en bedre oversikt over skadeomfanget. Noen steder er betongen smuldret opp og rusten armering stikker ut. Rehabiliteringsprosjektet vil bli utfordrende på flere måter. Det er estimert en kostnad på 15 millioner, men anbudsrunden er ikke fullført og kostanden kan bli mindre eller større. Styret ber derfor om fullmakt til å igangsette prosjektet innenfor en låneramme på 18 millioner. Prosjektet må lånefinansieres. For en 4-roms leilighet vil et lån på 15 millioner med dagens rente bety en økning i husleien estimert til kr 1367, for de fleste 3-roms estimert kr 1040. Et lån på 18 milioner med dagens rente vil gi en økning på ca. kr 1636 for en 4-roms leilighet og ca. kr 1248 for de fleste 3-roms leiligheter. Se vedlegg på side 33, som viser ca. økning pr. andel.

Styret anbefaler likevel at rehabilitering av armert betong gjøres sensommer-vinter 2025/26, da utsettelse vil medføre større skadeomfang, høyere kostander og etter hvert risiko for at det oppstår setningsskader eller sprekker. Etter flere år med vanndammer er kjelleren også moden for en overhaling. Etter at betong rehabiliteringen er ferdigstilt, vil det bli etablert asfalt og tildandering av fall mot sluk, så godt det lar seg gjøre, for å minimere ansamling av blant annet smelte vann fra bilene.

Borettslaget v/generalforsamlingen vedtar å igangsette rehabilitering av armert betong i kjeller i henhold til beskrivelsen over innenfor en kostnadsramme på kr 18 millioner. Tiltaket finansieres med låneopptak, og det vedtas samtidig opptak av lån oppad og begrenset til kr 18 millioner
kroner. Lånet skal ha prioritet/pant foran fellesobligasjonen/ innskuddene, og det stilles pant i borettslagets eiendom Gnr. 228 Bnr. 20.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes for forslaget om å igangsette rehabilitering av armert betong i borettslagets kjeller.

Kjøper må forvente økt fellesgjeld og felleskostnader.

Det legges frem forslag om IN-ordning:
Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld på det nye lånet for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden

for det nye lånet ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Betongrehabilitering i kjeller:
Fase 1 er estimert til 9 uker. Rekkefølgen på de neste fasene er ikke bestemt, men det planlegges å få neste fase også ferdig før jul. Det blir en pause i julen og frem til 12. januar.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 570 210,-pr. 01.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Lånenummer: 16365752242, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 15.02.2026: 22 213 428
Andel av saldo: 403 591
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2051)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15161126753, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 15.02.2026: 9 180 756
Andel av saldo: 166 619
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 481,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 3 236 397,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 447 923,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3707412

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 450 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Grünerhagen Borettslag 2 A/L betaler en årlig festeavgift på kr 118 496. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2021. Neste regulering vil bli 1. januar 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festekontrakten utløper den 30. november 2070. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. desember 2070 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32. Oslo kommune.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Utmerket beliggende på "beste" Grünerløkka. Sofienberggata ligger tilbaketrukket fra gjennomgangstrafikk og støy, men med få meter til en rekke hyggelige kaféer og restauranter med uteservering. Leiligheten har en etterspurt og populær beliggenhet rett ved Kubaparken, Grünerhagen og Nedre Foss gård.

Bydelen er velkjent for sitt unike service- og kulturliv. Området har umiddelbar nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen. Det er et godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger i nærhet av boligen. Få minutters gange fra leiligheten finner man Extra, Joker, Rema 1000 og Kiwi.

Noen få minutter unna finner du flere av byens mest populære spisesteder som Parkteateret og andre restauranter på “Gullrekka” på Olaf Ryes plass, Løkka Deli, Jimmy’s, Dumplings AS, Txotx, Delicatessen,

Mathallen på Vulkan, Hrimnir Ramen, Nektar Vinbar, og så videre. Kaffeentusiaster vil glede seg over nærheten til Tim Wendelboe, kjent for verdens beste kaffe, bare to minutt unna. Grünerløkka er ellers en bydel hvor de fleste finner en uteplass eller café som passer.

Dersom man er interessert i blomster, planter eller naturhistorie, ligger Naturhistorisk Museum og Botanisk hage også innen rekkevidde.

For hyggelige søndagsturer, kan man spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet. Alternativt følger man elven nedover til Bjørvika og Operaen. Sportslige typer vil sette pris på nærheten til en basketballbane og andre treningstilbud som Vulkan Klatresenter, Klatreverket Løkka, SATS (Ringnes Park, Schous plass og Ila) og EVO.

For turer til byen er leiligheten bare en kort spasertur unna, og du kan enkelt utforske alt det sentrale Oslo har å by på. Det er også få minutters gange til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Java og St.Hansaugenparken. Rett rundt hjørnet får du kaffe i verdensklasse hos Tim Wendelboe.Kort sagt, Grünerløkka gir deg en livlig og variert opplevelse med rask tilgang til både natur og byliv.

Av offentlig kommunikasjon er det god tilknytning til både buss og trikk.

Leiligheten ligger bare en spasertur unna utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort trikketur/busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1983.

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

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

Pågående plansak
Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

Pågående byggesaker
Markveien 35 A-C - Rehabilitering av fasade i 2. etasje. Saksnummer 202551687
Markveien 35 A-C - rehabilitering og bruksendring. Saksnummer 202508920
Sofienberggata 2 B - Bruksendring av lokaler i 1. etasje fra butikk til frisørsalong. Saksnummer 202554588
Sofienberggata 2B - montering av skilt på fasade. Saksnummer 202517474
Fossveien 5 og 7 - utskifting av vinduer. Saksnummer 202512798
Fossveien 9 - oppføring av balkonger og franske dører. Saksnummer 202512999
Fossveien 7 - bruksendring del av loft for underliggende H0401. Saksnummer 202508118
Olaf Ryes plass 5 - utbygging av loft og balkonger, Bakhus. Saksnummer 202509452
Nordre gate 2 - reetablering av barokkhage med uteservering og område for allmennheten - Nedre Foss gård. Saksnummer 202507898

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/228/20:
03.12.1980 - Dokumentnr: 522341 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 30,494
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

03.12.1980 - Dokumentnr: 522341 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 30,494
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

23.05.1871 - Dokumentnr: 920130 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDLIGERE FOSSVEIEN 1 M FL

25.04.1979 - Dokumentnr: 970237 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Fossvn.3, 3c, 5b og 5c.
Nordregt.10
Sofienberggt.1.

22.05.1990 - Dokumentnr: 31517 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 228 Bnr: 639 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

12.07.1990 - Dokumentnr: 42570 - Målebrev
Areal 2451,1 m2

22.05.1990 - Dokumentnr: 31516 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:639
Rett til fellesareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd

30.10.2000 - Dokumentnr: 63709 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:249 Snr:9
Bruksrett til uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.utbedring av eiendommen.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.
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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 241,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 603,- 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 20. februar 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sofienberggata 3A

Nabolaget Grünerhagen/Grünerløkka sørvest - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	6 min 0.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km

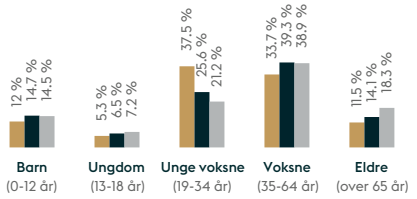
Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	0 min 0 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grünerhagen/Grünerløkka	3 562	907
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	1 min
Grünerhagen	3 min
Fitness24Seven Grünerløkka	1 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Løkka er det beste som fins!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Sofienberggata 3 A, 0551 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 20

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15467-2971 **Referansenummer:** FS1733

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet borettslag med bygningsmasse oppført tidlig på 1980 tallet i tradisjonell byggeskikk for perioden og etter gjeldende byggeforskrift fra 1967, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering osv. Normalt vedlikehold på bygningsmassen er gjort. Eldre eiendommer har noe større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep osv. enn nyere eiendommer.
Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder og tidspunkt for eventuelle utbedringer. Leiligheten ligger i 4. etasje, toppetasjen, og har en funksjonell løsning og har tilnærmet opprinnelig standard på overflater og baderom. Kjøkken ble skiftet og pusset opp i 2018.
Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 med noen TG 1, samt en TG 3. TG 2 er blant annet gitt pga alder på entredør, innerdører, toalettrom, vann og avløpsrør og i tillegg pga slitasje på overflater, ikke montert water-guard og skjevheter i etasjeskiller. I tillegg er det gitt TG 3 pga alder på baderom som må påregnes total oppgradering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

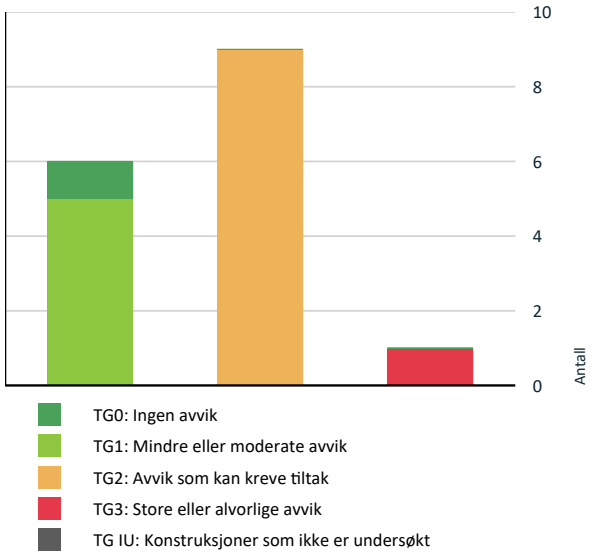
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sofienberggata 3 A, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 20
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

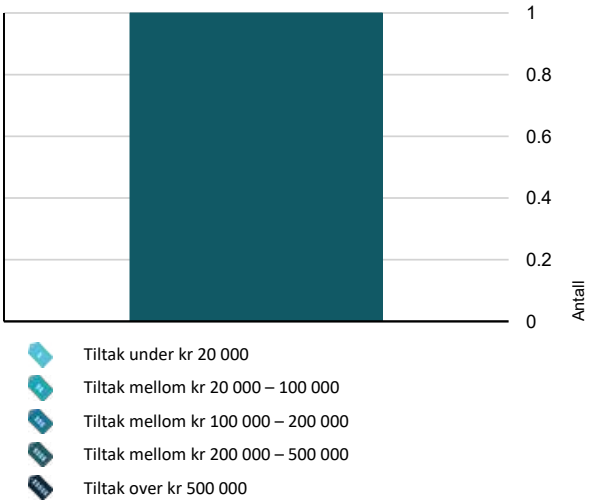
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, i.h.t. vilkår og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1981

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Garasjeanlegg i underetasje.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere.
Støpt betong i bærende konstruksjoner, yttervegger forblendet med spekkmurt teglstein og utfyllende fasader ved balkonger i bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og sementblokker på vegger mellom etasjene.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entredør i B30 kvalitet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er nå ca 45 år gammel og anbefalt brukstid er overskredet

TG 1 Dører - Balkongdør

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 7,4m² fra stue og østvendt balkong fra kjøkken på 2.8m²

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Oppholdsrom med belegg på gulvene, bortsett fra laminat på kjøkken, mur og platekledde vegger med tapet. Ndesenket tak med malte plater på kjøkken og ellers malt betong i takene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle overflater fra byggeår bortsett fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomgående bruksslitasje hvor oppussing må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkkengulv.og +/- 10 mm øvrige gulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Originale folierte innerdører med plast listverk.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene er nå ca 45 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet. I tillegg anbefales å skifte listverk som er av plast.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår med våtromstapet på vegger, bellegg på gulv og malt betong i tak. Innedet med badekar og servant. Originalt støpejernsluk med belegg lagt under klemring. Mekanisk ventilasjon. Fall på gulv 1:100 og ca 20mm høydeforskjell høyset punkt sluk til underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Plater mellom benk og overskap. Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Krav om at Water-guard skal monteres i kjøkken som er satt inn etter 2010.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kullfilterventilator over koketopp samt felles mekanisk avtrekksanlegg.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med originalt belegg gulv, mur og plate kledde vegger med tapet. Servant og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på vinylbelegg er ca 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av rommet kan påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber.
Stoppekraner plassert på wc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Avløpsrør**

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet brukstid for soilrør er ca. 50 år.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

TG 2 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og reflektorovn på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre panelovner og reflektorovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte/oppgardering av oven kan påregnes ved oppussing av leiligheten.

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.

Sikringsskap med automatsikringer 2x10, 4x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Anlegget er fra byggeår.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Andelsleilighet i 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)**
4. etasje	96			96	10
Kjeller		6		6	
Loft		1		1	
SUM	**96**	**7**			**10**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 0,6m² og en loftsbod på 5,8m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Roger Albin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	20		0	2450.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Sofienberggata 3 A

Hjemmelshaver
Bortfester; Oslo Kommune
Fester; Grünerhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4001/GRUNERHAGEN BORETTSLAG	951625434	4001	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Ola Øvergård (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
9	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms borettslagsleilighet beliggende sentralt til på Grünerløkka i etablert boligstrøk med blokker og bygårder i kvartalsbebyggelse. Sentralt område med godt utvalg av forretninger og servicefunksjoner i gatenettet. Gangavstand til sentrum. Kort vei til buss og bytrikk. Barnehager (en barnehage i 1. etasje i borettslaget), skoler, parker og friarealer i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Romslig og pent opparbeidet felles gårdsrom med asfalterte gangarealer, terrengtrapper, lekeplasser og grøntanlegg.

Parekering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer A 43 i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende gater etter gjeldende bestemmelser.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FS1733

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Danning, Heidi Øvergård	9578-5999-4-2262917	2026-02-15 18:57:34

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
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 3A, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Heidi Øvergård Danning, Inger Anita Bakkejord

Fullmektige
Heidi Øvergård Danning for Inger Anita Bakkejord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 1981

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ola Øvergård

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
Polisenummer: 95717246
Forsikret i: Gjensidige (Innbo) Annen forsikring via borettslaget

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid på våtrom siden boligen var ny. WC skiftet for noen år siden, men husker ikke årstall.

---

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pågående arbeid i garasje med å legge ny bettong, armering og asfalt. Arbeid etter avtale med borettslaget. Gjelder hele sameiet. Vinduer samt terrassedører ble skiftet i 2021. Utbedring av gulv på samtlige terrasser utført, men husker ikke når. I regi av borettslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen endring av bolig siden det var nytt i 1981.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK Granheim A/S: Byttet kjøkken, la nytt gulv på kjøkken. Mener det var i 2018, men ikke helt sikker på årstallet.

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

Eventuell kommentar: Ingen lekkasje. Taket på bad har avskallet maling mot bettong.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Papirer fra overtagelsen i 1981, viser til 96 m2 bruksareal.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen heftelser/manglende tillatelser.

---

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

Eventuell kommentar: Barnehage i 1.etg. (Boligen ligger i 4.etg)

---

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?

Ja

Beskriv: Avdøde har bodd i leiligheten siden den var ny i 1981 og frem til november 2025.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Danning, Heidi Øvergård	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Danning, Heidi Øvergård

Signicat

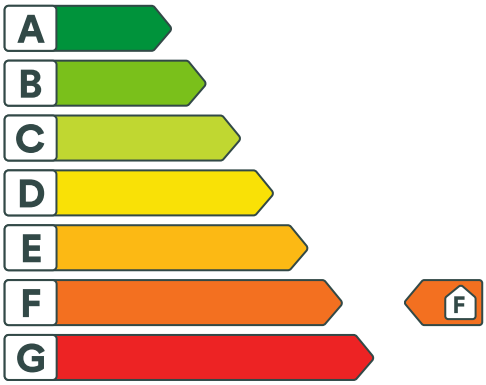
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sofienberggata 3A, 0551 OSLO**	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259602**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80854749**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 927 kWh**

Boligopplysninger:

Grünerhagen borettslag
Sofienberggata 3 A
0551 OSLO

Vår ref.: 1655/9
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Ola Øvergård

Fødselsdato eier: 15.10.1946

Organisasjonsnr: 951 625 434
Andelsnr: 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 144**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	675
	Renter felleslån 2	-96
	A konto brensel	251
	Avdrag felleslån 2	-32
	Renter felleslån 2	680
	Felleskostnader	4 795
	Renter felleslån	1 644
	Avdrag felleslån 2	227

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	570 210	Gjeld siste årsoppg.:	519 121
Klient ajourf. lån:	31 394 184,18	Klient gj. s. årsoppg.:	28 579 144

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365752242, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 15.02.2026: 22 213 428
Andel av saldo: 403 591
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2051)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15161126753, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 15.02.2026: 9 180 756
Andel av saldo: 166 619
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ina Frimannslund
Adresse:	Sofienberggata 3 B
Postnr/-sted:	0551 OSLO
Telefon:	Mob.: 95701176
E-post:	ina@fdesign.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	519 121	Andre inntekter:	2 050
Annen formue:	46 481	Utgifter:	23 187		

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

Boligopplysninger:

Grünerhagen borettslag
Sofienberggata 3 A
0551 OSLO

Vår ref.: 1655/9
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Ola Øvergård

Fødselsdato eier: 15.10.1946

Organisasjonsnr: 951 625 434

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	226 550
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/20		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2451.1
Årlig festeavgift:	118 496,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3707412

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andelsleilighet

Fasiliteter:

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Alle andeler unntatt andel 2 har medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plassen følger automatisk med andelen ved salg, og kan ikke omsettes internt eller eksternt. Plassen kan imidlertid leies ut etter nærmere anvisning fra styret.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

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

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



INNKALLING 2025

Grünerhagen borettslag

Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00
Grendehuset i Korsgata 16

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag

Tid og sted: Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Grendehuset i Korsgata 16

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av Husordensregel nr. 10
- 5.2 Oppussing av oppgangene
- 5.3 Rehabilitering av armert betong i kjeller
- 5.4 IN-ordning på nytt lån (IN = Individuell Nedbetaling)

6 Valg

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

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd. Registrerings- og fullmaktsskjema er vedlagt bakerst i innkallingen.

Årsmelding 2024 - Grünerhagen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ina Frimannslund
Styremedlem, Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem, Per Otto Haavik
Styremedlem, Anne Lian Tollerud
Varamedlem, Gisle Schmidt
Varamedlem, Bendik Taarneby Gotteberg

Styret i Grünerhagen borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Grünerhagen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grünerhagen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951625434

Grünerhagen borettslag består av 61 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grünerhagen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3707412. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Grünerhagen borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Montering av UPS på dørpumpene. UPS er en batteriløsning som gjør at dørpumpe også fungerer ved strømbrudd.
- Brannkontroll ble utført i borettslaget i begynnelsen av mars. Oppdatert branninstruks ble hengt opp i alle oppganger. Pulverapparat og røykvarslere ble utlevert til leiligheter hvor mangler var registrert.
- Styret gikk vernerunde sammen med vaktmester høsten 2024.
- Montering av galvanisert netting på snøfangerne på taket. Langs lekeplassen, hele blokken mot bakgården og mot fortau på begge sider.
- Rens av borettslagets avtrekkskanaler, ventiler i leilighetene og vifter på loftet ble gjennomført i juni. Det er montert nye skiver og reimer på alle 6 vifter, og ny motor for oppgang D.

Styrets beretning 2024

I løpet av et år utfører styret en rekke oppgaver – noe av arbeidet styret utfører er godt synlig for beboerne, men mye av det styret jobber med er ikke fullt så synlig.

2024 var blant annet preget av borettslagets dreneringsprosjekt mot vest og ombygging av tidligere kjølerom til kjellerboder.

Her er en oversikt over noe av det styret har jobbet med:

I 2024 har vi avholdt 13 styremøter, samt en vernerunde.

Styret har gjennomført over 20 befaringer og prosjektmøter. Mange av disse var angående dreneringsprosjekter, ombygging av gamle kjølerom, samt vedlikehold og rens av borettslagets avtrekkssystem.

Styret har meldt inn tre forsikringssaker i borettslaget i 2024. To saker gjaldt vannlekkasje, mens en sak gjaldt juridisk bistand i forbindelse med sluttoppgjør etter dreneringsarbeidet langs borettslaget i bakgården.

Styret har behandlet 8 søknader om bruksoverlatelse. I forbindelse med salg av leiligheter har styret besvart flere spørsmål fra både megler og andelseier. I 2024 har styret også behandlet flere saker om omfattende oppussing.

Styret bestiller og formidler systemnøkler, garasjeport-åpnere og brikker til bommen i bakgården til andelseiere ved behov.

Styret har sørget for feilsøking og reparasjon av adgangskontroll, låser og dørautomatikk flere ganger i 2024. I januar besørget styret montering av UPS på dørpumpene. UPS er en batteriløsning som gjør at dørpumpe også fungerer ved strømbrudd.

Styret administrerer portalløsningen for drift av ladeinfrastrukturen for el-bilene i borettslagets garasje. Vi legger til nye eiere og følger opp avregning av el-utgifter relatert til dette. Styret sørget for bestilling og montering av 2 nye ladebokser. Styret har bistått eiere med reklamasjon på en ladeboks. Ved årsskiftet informerte styret beboere om endret ladeløsning og ny app.

Styret organiserer avlesning av varmtvannsmålerne i leilighetene, samt årlig avregning av varmtvannsforbruk og fellesstrøm.

Styret følger opp vaktmestertjenesten og bestiller tilleggstjenester ved behov. I 2024 opplevde borettslaget at tjenester ikke ble utført som avtalt. Styret byttet til annet team med ny vaktmester og leder.

Grünerhagen borettslag ivaretar og følger opp snørydding og strøing i forbindelse med vintervedlikehold for hele bakgården hvor kostnaden deles med Boligbygg.

Styret har, i tillegg til generell kommunikasjon med beboerne per telefon og e-post, også gitt relevant informasjon på oppslagstavler, i postkasser og på nettsiden. Styret sendte ut mer enn 20 SMS-varsler til beboere med mobil om aktuelle hendelser i borettslaget i 2024.

Styret leide container for borettslagets beboere i mai.

Styret har i 2024 mottatt flere klager på hensatte eiendeler, søppel og rot i sykkelboder, oppganger og på loft. Eierne ble kontaktet og bedt om å fjerne dette.

Styret organiserte ordinær generalforsamling. I tillegg til å korrigere regnskap, utarbeide budsjett, behandle og skrive styrets innstilling til innkomne saker og avholde regnskapsmøte, ble det utført en detaljert avregning av felles kostnader med Oslo kommune Boligbygg og Omsorgsbygg (barnehagen og lokalet mot Nordre gate).

Styret har sørget for utbedring av lekkasje i rør i kjeller.

Styret besørget montering av ny sirkulasjonspumpe i berederrommet etter henvendelser fra flere beboere om at det tok lang tid å få varmt vann.

Styret har sørget for reparasjon av varmtvannsberedere.

Styret har sørget for fjerning av tagging gjennom avtale med «Stopp tagging» flere ganger i løpet av 2024.

Årlig brannkontroll ble utført i borettslaget i begynnelsen av mars. Pulverapparat og røykvarslere ble utlevert til leiligheter hvor mangler var registrert. Dessverre var brannkontrollen og levering av slokkeutstyr også i 2024 mangelfull. Styret jobber derfor med alternative løsninger, og også for å bedre brannsikring av sykkelrom og kjellerboder.

I 2024 ble omsider problemet med vanninntrengning i kjeller løst:

- Drenering langs borettslaget mot vest: Gravearbeider måtte utsettes til sommeren fordi hensyn til trærne krevde spesielle gravemetoder som vanskelig lot seg gjennomføre når det er kuldegrader og tele i bakken. Av hensyn til barnehagen valgte styret da å vente med dreningsarbeidet til barnehagen var sommerstengt. Dreneringen ble deretter utført langs hele blokken. Det ble søkt om og innvilget oppføring av infiltrasjonssandfangskum i parken. Borettslaget unngikk dermed tiltak i Nordre gate som ville ha økt kostnadene betydelig.
- Dreneringsarbeidet i bakgården som ble utført i 2022: Styret gjennomførte en lengre prosess for å komme til enighet med entreprenør om fradrag i sluttoppgjør for at det ikke kunne dreneres ved innkjøringen. Styret benyttet seg også av juridisk bistand gjennom borettslagets forsikring. Det ble i høst enighet om et fradrag i sluttoppgjør på kr 500 000. Entreprenørs opprinnelige fradrag var kr 254 200.

Styret har brukt mye tid på å følge opp problemer med bommen i innkjøringen:

- Bommen ble satt i drift av Boligbygg 19. mars 2024. Styret fikk kort tid etter melding fra Renovasjonsetaten om at bommen ikke var registrert hos dem, og at søppel ikke kunne hentes. Brann- og redningsetaten meldte også at de ikke kom inn. Styret kontaktet Boligbygg og fulgte opp til etatene bekreftet at de fikk tilgang. I juni fikk vi epost fra Oslo universitetssykehus om at ambulanse ikke kom inn. Styret satte OUS i kontakt med Boligbygg, som fikk sørget for at tilgang fungerte.
- I flere måneder sto bommen åpen fra kl 07–20 alle dager unntatt søndag, og hadde i praksis liten effekt. Styret tok dette opp på møte med Boligbygg. Vi tok også opp at det var uheldig at bommen kunne åpnes uten brikke fra gårdssiden, fordi de som ikke har brikke lett kan åpne bommen fra innsiden og kjøre inn. Bommen ble etter en tid satt i drift i henhold til avtale, og åpnes med brikke også ved utkjøring.

Styret gjorde Boligbygg oppmerksom på at grillene i bakgården var montert slik at det ikke var mulig å komme til for å tømme asken. Boligbygg fikk erstattet kantstein over askeskuff med en plate, slik at funksjonen nå er ivaretatt.

Søppelproblem i bakgården (Sak 5.2 i protokoll fra generalforsamlingen 2024):
Styret hadde også i 2024 hyppig kontakt med Boligbygg angående praksis med at Boligbygg lar sine leietakere dumpe avfall som skal leveres på gjenbrukstasjoner i bakgården, og feil bruk av løsningen med nedkasthus.
Styret innhentet juridisk vurdering av situasjonen. Advokatkontoret sendte i begynnelsen av august brev til BBY med krav om løsning på søppelproblemet.
Styret har hatt to møter med eiendomssjef og forvalter for Sofienberggata 7. Blant annet ble følgende tiltak avtalt:

- Boligbyggs vaktmester får et område i deres garasje hvor han skal plassere gjenstander han flytter ut av 7-oppganger i påvente av henting.
- Boligbygg vil sende brev og gebyr til identifiserte beboere som setter fra seg avfall i bakgården.
- Boligbygg setter ut container i bakgården 4 ganger i året, kontainer kan også benyttes av borettslaget.
- Boligbygg sender instruks til beboerne om riktig bruk av nedkasthus, og informasjon om hvor man leverer glass og tekstiler. Skilt med tilsvarende informasjon settes opp ved nedkasthus.

Styret vil fortsette å følge opp situasjonen.

På slutten av året opplevde Sofienberggata 3 og 7 gjentatte ganger at avfall ikke ble hentet, grunnet biler som sto lovlig parkert nær innkjøringen i Sofienberggata. Renovasjons- og gjennvinningsetaten forklarte etterhvert at det var satt som krav for Boligbyggs nye søppelløsning at Boligbygg måtte sørge for at Bymiljøetaten fjernet P-plasser ved innkjøringen. Ny skiltforskrift kom på plass høsten 2022 når søppelløsningen ble tatt i bruk, men ingen av etatene har fulgt opp at skilting faktisk ble gjennomført. Søppelbilene har likevel stort sett kunnet kjøre inn. Når Markveien 35-prosjektet endret situasjonen på gaten ble dette vanskeligere. Styret tok forholdet opp i møte med Boligbygg. Nye skilt ble oppført av Bymiljøetaten (gammel oppmerking av P for bevegelseshemmet på asfalten er ikke fjernet, noe feilparkering forekommer derfor fremdeles).

Hensatte iSekker i bakgården er et økende problem. Styret har som regel at iSekker må hentes innen 48 timer, men opplever at dette ikke alltid følges opp. Styret har da bestilt henting og viderefakturert ansvarlig andelseier eller Boligbygg dersom sekkene er plassert for Sofienberggata 7.

Styret har videreført innsatsen mot at grupper med uvedkommende oppholder seg i Sofienberggata 7-garasjen. Styret har hatt kontakt med politi og SaLTo-koordinator for Bydel Grünerløkka, i tillegg til Boligbygg. Boligbygg testet en midlertidig stenging av garasjeporten mot Nordre gate. Borettslaget opplever ikke at å stenge porten for biler bidrar til å løse problemet. Personene kommer inn til fots fra nedganger og nødutganger. I tillegg hindret stengningen varelevering for Markveien 35.
Boligbygg har flere ganger avslått å montere kamera i Sofienberggata 7-garasjen, men skal i vår/sommer prøve kamera i en av sine andre eiendommer. Dersom erfaringene er positive kan de vurdere det i Sofienberggata 7-garasjen.

Et styremedlem deltok på stormøte om narkotikahandel i bydelens ungdomsmiljø, etter invitasjon fra SaLTo-koordinator.

Styret har innhentet tilbud på parkeringskontroll og bøtlegging av biler som parkerer ulovlig i bakgården. Forslag til avtale ble lagt frem for Boligbygg/Sofienberggata 7. Det ble enighet om at borettslaget inngår avtale med Aker P-drift og at kostnaden deles med Boligbygg etter brøk for antall leiligheter i våre respektive bygg. Samme brøk som gjelder for vinter- og grøntvedlikehold i bakgården, som også driftes av borettslaget.

Styret har mottatt og behandlet to nabovarsler:

- For Sofienberggata 7 på tiltak som allerede er gjennomført: Solcelleanlegg på tak, høye ventilasjonshetter på 7 A og C-D, og innglassing av balkonger i 7E. Styret har sendt inn nabomerknad på ventilasjonshettene tidligere. Styret tok dokumentet til etterretning.
- Nedre Foss gård ønsker fremdeles å utvide sin uteservering ved å utforme et område så det ligner på barokkhagen som lå i tilknytning til gården rundt 1778. De la frem flere løsninger med varierende omfang for forhåndskonferanse med kommunale etater. Styret sendte 8. januar inn tilleggsopplysning i saken; at et område i parken som ville blitt berørt i noen av løsningene har en viktig funksjon som akebakke for områdets barn. Løsningen Nedre Foss gård har valgt å gå videre med innebærer hverken endring av gangveien i Grünerhagen park, eller i parken.

Kjellerboder med avlukke for alle leiligheter i borettslaget ble ferdigstilt sensommeren 2024. Styret har fulgt opp entreprenør og sørget for en varig løsning som vil kreve lite vedlikehold, i tillegg til best mulig utnyttelse av tilgjengelig areal. Styret utarbeidet regler for bruk og krav til frysesskap, instruks til vaktmester om ukentlig kontroll, og har merket avlukkene etter H-nr prinsippet.

Styret vedtok å gå til innkjøp av regnbueflagg for flaggstangen i bakgården. Det ble flagget med dette i juni under Oslo Pride.

Styret arrangerte 25. august bakgårdsfest for beboere i Sofienberggata 3, 5 og 7. Det var god stemning med fint vær og pølser og popcorn. Flere beboere stilte med hjemmelaget

muffins og kaker. Musikere fra Sofienberggata 7 bidro med underholdning.

Ved væromslag ved årskiftet ble det observert isklumper på gangveien foran 3 C-D. Det antas at isen har rutsjet av taket. Styret hengte opp advarsel om fare for is fra taket, og varslet barnehagen. Styret kontaktet relevant ekspertise, og fikk montert galvanisert netting på snøfangerne på taket. Først langs lekeplassen, deretter langs hele blokken mot bakgården og mot fortau på begge sider.

Styret innhentet tilbud på rens av borettslagets avtrekkskanaler, ventiler i leilighetene og vifter på loftet. Rens ble gjennomført i uke 23 og 24. Styret mottok rapport og informasjon om avvik, det var heldigvis få avvik. Styret har informert andelene med avvik, og fulgt opp en forsikringssak der avvik sannsynligvis er oppstått under rehabilitering av bad.

Styret har sørget for flere utbedringer på avtrekkssystemet:

- Montering av nye tidsur og endring av tid for full drift til 07-21 på hverdager og 09-21 i helger.
- Montering av nye skiver og reimer i alle oppganger.
- Ny motor i oppgang 3D.
- Temperatursensorer ute er byttet.

Representant for styret har deltatt på møte om Oslo kommunes plan for å gjøre Markveien om til sykkel- og fotgjengerprioritert gate.

Styret undersøkte mulighet for duebeskyttelse på balkongene, og kan anbefale en løsning med lite synlig duenett, som de som ønsker det kan bestille selv: https://www.skadedyrhandel.no/produkt/duenett-5m-x-5m-50mm-masker/

I forbindelse med en mindre lekkasje i et vannrør i murveggen under en kjøkkenvask ble det påvist asbesttråd rundt røret. Styret sørget for analysering av materialet, og sannering av det aktuelle området. Styret foreslo et tillegg i borettslagets vedtekter "Ved planlegging av rørarbeider plikter andelseier å sette seg inn i bygningens alder og bygningsmaterialer". Dette ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret har kontaktet selskapene som leier ut el-sparkesykler og bedt dem fjerne bakgården fra mulige områder for parkering.

Styret har vurdert smekklås på dører til de gamle kjølerommene, etter forslag fra en andelseier. Grunnet tidligere uhell med smekklåser valgte styret i første omgang å henge opp påminnelse på dørene om å låse etter seg.

Styret har i henhold til generalforsamlingens vedtak undersøkt muligheter for oppussing av oppgangene. Prisene styret har fått på full oppussing, inkludert nye inngangsdører, ligger på mellom 7 og 9,5 millioner kroner.
Prisestimat på enklere oppussing som inkluderer sparkling og maling av vegger og inngangsdører, samt ny belysning i trappeoppgangene, ligger på cirka kr 550.000 inkl mva. Se også styrets sak i denne innkallingen.

Styret kjøpte inn og fikk oppført juletre i felles bakgård.

Styret sørget for at en høy stolpe med el-uttak som i Sofienberggata 7-prosjektet var montert helt inntil juletrefoten ble byttet ut med en mindre boks på bakken. Det ville ellers ikke vært mulig å sette opp et tre i foten.

Styret har besvart mange forespørsler på alt fra nabokonflikter til tekniske spørsmål i borettslaget.

Styret har holdt seg oppdatert på Markveien 35 sitt ombyggingsprosjekt, og fortsetter med det i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av Husordensregel nr. 10

Styret er gjort oppmerksom på at borettslagets nåværende Husordensregel 10 er i konflikt med lov om helligdagsfred. Brudd på helligdagsfredloven kan medføre anmeldelse og kan straffes med bøter.
§ 3. Helligdagsfred lyder: På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.
Siste avsnitt i borettslagets husordensregel nr. 10 lyder:
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Styret foreslår å endre siste punkt til:
– på lørdager og fridager klokken 1000–1800. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås så langt som mulig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at siste punkt i borettslagets Husordensregel nr. 10 "- i helg og helligdager klokken 1000-1800" endres til:
"– på lørdager og fridager klokken 1000–1800. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås så langt som mulig."

Styrets innstilling: Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes for forslaget.

5.2 Oppussing av oppgangene

Generalforsamlingen vedtok i 2024 at oppussing av oppgangene utredes, og at forslag til oppussing og kostnadsbilde legges frem for generalforsamlingen.

Styret har vurdert ønsker og behov for oppgangene, og innhentet tilbud for å se på muligheter og å få et kostnadsbilde.
Tilbudene styret har fått inn er hovesakelig basert på befaringer, og tilbyder har levert litt forskjellige forslag og løsninger. Blant inkluderte tiltak er:

- Ny belysning i trappeoppganger
- Maling vegger og tak
- Nytt gulvbelegg i ganger og trapper
- Fjerne plast på trappegelender og male dette
- Fjerne ståldør til søppelsjakter og tette åpning.
- Nye lydempende takplater
- Nye dører til alle leiligheter*
- Ny utgangsdør i oppgangene*
- Nye ringklokker
- Nye postkasser

** Nye dører kan utløse behov for utskiftning av låser iht krav for brannsikring.*

Basert på tilbudene som er mottatt vil kostnaden ligge mellom 7–9,5 millioner kroner. Neste skritt vil eventuelt være å utarbeide en tilbudsforespørsel med all nødvendig info om bygget og spesifiserte oppgaver/kravspesifikasjon.

Styret anbefaler at nødvendig rehabilitering av armert betong i kjeller prioriteres, fordi dette i motsetning til full oppussing av oppgangene blir dyrere om vi venter. Kostnaden ved å gjøre begge tiltak nå vil medføre en økning i fellesutgiftene som for mange vil bli tung å bære. Styret anbefaler derfor at oppussing 2025/26 bør begrenses til maling (inkl. sparkling der det er behov) av vegger og leilighetsdører inkl. lister, og ny belysning. Kostnaden ved dette tiltaket er estimert til 550.000.
Styret anbefaler en nøytral, varm gråfarge på vegger og lister, med en mørkere farge på dørene.

Forslag til vedtak:	Styret besørger bytte av belysningen i oppgangene og at vegger i oppgangene flekksparkles og males. En mer omfattende oppussing av oppgangene utsettes til etter at rehabilitering av armert betong er gjennomført.
Styrets innstilling:	Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes for forslaget om begrenset oppussing.

5.3 Rehabilitering av armert betong i kjeller

I forbindelse med tilstandsundersøkelser ved utarbeiding av en vedlikeholdsplan i 2017 ble styret oppmerksom på korrosjonsskader i garasjegulvet, spesielt under Sofienberggata 3 E–F. Lokalet som har inngangsdør Nordre gate har en underetasje (underkjeller) under denne delen av borettslaget. Styret besørget utbedring av det armerte betongdekket her i 2019. Samtidig ble det tatt prøver andre steder i kjeller. Prøvene viste klorider i betongen med påfølgende korrosjon på armeringen i varierende grad også her.

I håp om at armeringen i betongdekket der det ikke er underkjeller ikke har bærende funksjon, bestilte styret undersøkelse av dette fra statiker Jarle Hatlelid as. Konklusjonen i rapporten er at "Omfanget av overkantarmering er stort og svekkelse av denne vil bli kritisk for bæring av hele bygget om korrosjonen får utvikle seg." Rapporten er vedlagt, se side 27.

Borettslaget opplevde på denne tiden økte problemer med vanninnsig i kjeller. Styret så det som hensiktsmessig å løse fuktproblemet før man gikk løs på utbedring av armert betong. I 2022 ble drenering langs bakgården/øst fullført. I 2023 ble armert betong i gulvet i de sannerte kjølerommene rehabilitert, som første ledd i ombygging til kjellerboder. Det ble påvist store korrosjonsskader i kjellerboder under 3B–C og E. Det ble i tatt nye prøver av betongdekket i garasjen. I noen prøver ble det påvist høyere kloridforekomst 6 cm ned i betongen enn 2-4 cm ned. Sannsynligvis fordi asfalten har fungert som en svamp og holdt betongen fuktig med saltholdig smeltevann fra biler. I sluttrapport i 2023 skriver Ødegård og Lund betong AS: "Det bør planlegges og gjennomføres en rehabilitering av garasjegulv (og vegger) så snart som mulig. Årsaken til at man ikke bør vente er erfaringen med at skadeutvikling ikke er lineær, men øker raskt over tid."

I 2024 ble problemet med vanninnsiget fra parken løst. Kjelleren er nå å anse som tørr. Styret har i 2025 bestilt utarbeiding av av anbudsdokumenter på gjenstående rehabilitering av armert betong, og har fått fjernet gammel asfalt for å få en bedre oversikt over skadeomfanget. Noen steder er betongen smuldret opp og rusten armering stikker ut.

Rehabiliteringsprosjektet vil bli utfordrende på flere måter. Det er estimert en kostnad på 15 millioner, men anbudsrunden er ikke fullført og kostanden kan bli mindre eller større. Styret ber derfor om fullmakt til å igangsette prosjektet innenfor en låneramme på 18 millioner. Prosjektet må lånefinansieres. For en 4-roms leilighet vil et lån på 15 millioner med dagens rente bety en økning i husleien estimert til kr 1367, for de fleste 3-roms estimert kr 1040. Et lån på 18 milioner med dagens rente vil gi en økning på ca. kr 1636 for en 4-roms leilighet og ca. kr 1248 for de fleste 3-roms leiligheter. Se vedlegg på side 33, som viser ca. økning pr. andel.

Styret anbefaler likevel at rehabilitering av armert betong gjøres sensommer-vinter 2025/26, da utsettelse vil medføre større skadeomfang, høyere kostander og etter hvert risiko for at det oppstår setningsskader eller sprekker. Etter flere år med vanndammer er kjelleren også moden for en overhaling. Etter at betong rehabiliteringen er ferdigstilt, vil det bli etablert asfalt og tildandering av fall mot sluk, så godt det lar seg gjøre, for å minimere ansamling av blant annet smelte vann fra bilene.

Forslag til vedtak: Borettslaget v/generalforsamlingen vedtar å igangsette rehabilitering av armert betong i kjeller i henhold til beskrivelsen over innenfor en kostnadsramme på kr 18 millioner. Tiltaket finansieres med låneopptak, og det vedtas samtidig opptak av lån oppad og begrenset til kr 18 millioner kroner. Lånet skal ha prioritet/pant foran fellesobligasjonen/ innskuddene, og det stilles pant i borettslagets eiendom Gnr. 228 Bnr. 20.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes for forslaget om å igangsette rehabilitering av armert betong i borettslagets kjeller.

5.4 IN-ordning på nytt lån (IN = Individuell Nedbetaling)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets lån.

Dette forutsetter at långiver godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at andelseier skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger. Se nærmere beskrivelse vedlagt, side 35.

Innføring av IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld på det nye lånet for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for det nye lånet ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Styrets innstilling: IN-ordningen gjør lånet dyrere for alle i borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging. Borettslaget mister muligheten til å benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen. Det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris. De som benytter seg av ordningen må betale et gebyr. Styrets innstilling er at det stemmes mot forslaget om IN-ordning på det nye lånet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ina Frimannslund (2024-2026)
Styremedlem, Tormund Hansen Skinnarmo (2023-2025)
Styremedlem, Per Otto Haavik (2023-2025)
Styremedlem, Anne Lian Tollerud (2024-2026)

Varamedlem, Gisle Schmidt (2024-2025)
Varamedlem, Bendik Taarneby Gotteberg (2024-2025)

Valgkomite: (2024-2025)
Terje Lindberg og Håkon Høye

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Grünerhagen borettslag er vedlagt innkallingen på side 36, og er gjengitt i sakene 6.1 og 6.2 under.

6.1 Valg av medlemmer til styret

I det sittende styret er styremedlem Per Otto Haavik og Tormund Hansen Skinnarmo på valg. Begge styremedlemmene er forespurt og ønsker gjenvalg. Valgkomiteen innstiller derfor begge to til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Per Otto Haavik velges som styremedlem for 2 år.
Tormund Hansen Skinnarmo velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Per Otto Haavik og Tormund Hansen Skinnarmo velges som styremedlemmer.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for ett år av gangen, og Gisle Schmidt og Bendik T. Gottenberg er på valg i år. Begge varamedlemmene er forespurt, men kun Gisle Schmidt ønsker å stille til gjenvalg. Valgkomiteen innstiller derfor Schmidt til gjenvalg for ett år. I tillegg har valgkomiteen forespurt Espen Bjørnson som har sagt seg villig til å stille som varamedlem.
Valgkomiteen innstiller derfor Bjørnson som nytt varemedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Gisle Schmidt velges som varamedlem for 1 år.
Espen Bjørnson velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Gisle Schmidt og Espen Bjørnson velges som varamedlemmer.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 038 454**	**6 210 287**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 236 397	224 279
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-361 313	-396 111
B. Årets endring disponible midler	**-3 597 710**	**-171 833**
C. Disponible midler	**2 440 744**	**6 038 454**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 021 027	7 103 829
Kortsiktig gjeld	-580 283	-1 065 375
C. Disponible midler	**2 440 744**	**6 038 454**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Grünerhagen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 689 713	4 205 308	4 473 940	4 713 741
Leie forretningslokaler	1	417 624	397 728	397 728	446 852
Sum leieinntekt		**5 107 337**	**4 603 036**	**4 871 668**	**5 160 593**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	47 701	34 707	28 000	45 000
Sum annen inntekt		**47 701**	**34 707**	**28 000**	**45 000**
Sum inntekt		**5 155 038**	**4 637 743**	**4 899 668**	**5 205 593**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 379	20 094	24 818	26 370
Styrehonorar	3	98 000	98 000	98 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 882	17 155	0	29 000
Kostnad eiendom/lokale	5	309 580	320 595	319 000	349 800
Kommunale avgifter/renovasjon		849 270	717 873	845 000	968 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 015	6 729	7 100	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	51 475	35 590	58 500	65 500
Reparasjon og vedlikehold	8	4 605 044	1 035 524	4 355 000	730 000
Revisjonshonorar		7 019	6 704	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		105 090	99 705	105 000	109 200
Andre honorar	9	436 572	418 642	365 000	205 000
Kontorkostnad		1 708	1 998	8 000	3 500
TV/bredbånd		338 528	343 746	369 000	384 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		633	0	0	0
Provisjonskostnad		0	1 917	0	0
Kontingent og gaver		3 417	2 733	3 000	3 200
Forsikring		284 951	248 861	285 000	333 400
Eiendomsskatt		0	1 217	0	0
Andre kostnader	10	138 137	134 934	141 500	147 000
Sum kostnad		**7 285 697**	**3 512 016**	**6 990 918**	**3 468 670**
Driftsresultat		**-2 130 659**	**1 125 727**	**-2 091 250**	**1 736 923**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		201 642	195 767	0	0
Rentekostnad		1 307 380	1 097 215	1 254 000	1 289 000
Netto finansposter		**1 105 738**	**901 448**	**1 254 000**	**1 289 000**
Årsresultat		**-3 236 397**	**224 279**	**-3 345 250**	**447 923**
Overført til/fra annen egenkapital		-3 236 397	224 279	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 236 397**	**224 279**	**0**	**0**

Balanse 2024 Grünerhagen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	20 915 012	20 915 012
Påkostninger	4	6 416 514	6 416 514
Garasjer	4	4 911 080	4 911 080
Sum anleggsmidler		**32 242 606**	**32 242 606**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 056	20 034
Kundefordringer		1	0
Kostnader til avregning		342 927	0
Fordringer skader	11	87 773	0
Andre kortsiktige fordringer		234 162	270 075
Forskuddsbetalte kostnader		147 121	130 822
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	111
Innestående bank		2 202 987	6 682 786
Sum omløpsmidler		**3 021 027**	**7 103 829**
SUM EIENDELER		**35 263 633**	**39 346 434**

Balanse 2024 Grünerhagen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 537 970	-1 301 573
Sum opptjent egenkapital		**-4 537 970**	**-1 301 573**
Sum egenkapital	**12**	**-4 531 870**	**-1 295 473**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	22 604 387	22 965 699
Borettsinnskudd		7 979 600	7 979 600
Garasje innskudd		4 911 000	4 911 000
Andre innskudd		3 720 233	3 720 233
Sum langsiktig gjeld		**39 215 220**	**39 576 532**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 872	0
Leverandørgjeld		136 815	879 638
Påløpne renter		7 090	10 363
A konto til avregning		423 306	168 974
Annen kortsiktig gjeld		5 200	6 400
Sum kortsiktig gjeld		**580 283**	**1 065 375**
Sum gjeld		**39 795 503**	**40 641 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 263 633**	**39 346 434**
Pantstillelser	14	39 215 220	39 576 532

Sted:_____ Dato:_____

Ina Frimannslund
Styreleder

Anne Lian Tollerud
Styremedlem

Per Otto Haavik
Styremedlem

Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Varmeregnskapet blir avregnet pr 31.12 og fakturert påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 822 076	2 687 772
3610 Avregning for lite innbetalt felleskostnad	178 874	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 299 986	1 080 494
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	367 981	416 246
3690 Andre leieinntekter	20 796	20 796
3605 Leie forretningslokaler	417 624	397 728
Sum	**5 107 337**	**4 603 036**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 779	4 042
3999 Avregning elbillading Meshcraft	40 922	30 664
Sum	**47 701**	**34 707**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	5 750	5 500
5400 Arbeidsgiveravgift	14 629	14 594
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	98 000	98 000
Sum	**118 379**	**118 094**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Garasjeanlegg	Barnehage/Ungdo	Veianlegg	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 915 012	4 911 080	5 220 233	747 115	449 166
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 915 012	4 911 080	5 220 233	747 115	449 166
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 915 012	4 911 080	5 220 233	747 115	449 166
Anskaffelsesår :	1980	2001	2001	2001	2020
Antatt levetid i år :					

Borettslagets eiendom er forsikret i If Forsikring, polisenummer SP3707412.

Borettslaget fester tomten av Oslo kommune. Avtalen ble inngått 01.12.1980 og gjelder for 90 år. Tomtens areal er 3 049,5 kvm. G.nr 228, b.nr 20.
Borettslaget består av 61 enheter og 2 leielokaler.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	105 462	98 130
6360 Annet renhold	1 950	0
6361 Fast renhold	127 932	122 076
6364 Matteleie	35 651	30 357
6391 Snømåking/strøing/feiing	26 168	53 722
6392 Containerleie/tømming	10 641	10 279
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 775	6 031
Sum	**309 580**	**320 595**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens hjemmeside	7 015	6 729
Sum	**7 015**	**6 729**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	2 311	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	48 865	35 590
6552 Driftsmateriell	299	0
Sum	**51 475**	**35 590**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 816 326	35 574
6602 Vedlikehold VVS	101 131	74 340
6603 Vedlikehold elektro	6 175	22 231
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 764
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	54 604	31 226
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	223 173	46 482
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	4 345
6644 Fasade/balkonger	6 686	3 150
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	144 058	92 434
6646 Mur, betong og grunnarbeid	2 144 784	700 639
6648 Vedlikehold dører og porter	88 107	12 341
Sum	**4 605 044**	**1 035 524**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 952	21 653
6730 Teknisk honorar	376 259	359 537
6750 Vakthold	40 361	37 453
Sum	**436 572**	**418 642**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6730 gjelder honorarer til prosjekt drenering og arbeid i kjeller.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 331	6 072
7719 Møter, div. styret	10 152	8 166
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 452	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	118 496	118 496
7770 Betalingskostnader	1 121	1 127
7772 Omkostninger inkasso	0	239
7773 Omkostninger innkreving	2 585	961
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	-129
Sum	**138 137**	**134 934**

Note 11 - Fordringer skader

Forsikringssak ifbm dreneringsarbeidet - utbetales av IF februar 2025.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 100	0	6 100
Sum innskutt egenkapital	**6 100**	**0**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 301 573	-3 236 397	-4 537 970
Sum opptjent egenkapital	**-1 301 573**	**-3 236 397**	**-4 537 970**
Sum egenkapital	**-1 295 473**	**-3 236 397**	**-4 531 870**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Drenering samt refinansiering tidl. lån til utskifting vinduer, balkongdører, rehab. fasade, og gammelt lån Eika.
Lånenummer:	**16365752242**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.74 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	28 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 965 699
Avdrag i perioden:	361 313
Lånesaldo 31.12:	**22 604 387**
Saldo 5 år frem i tid:	20 452 854

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365752242	3	525 621	1 576 863
	1	411 203	411 203
	29	410 695	11 910 155
	1	377 775	377 775
	20	313 346	6 266 920
	1	302 472	302 472
	2	300 611	601 222
	1	299 532	299 532
	1	293 386	293 386
	1	291 746	291 746
	1	273 121	273 121

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	31 235 620
Innskuddskapital	7 979 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**39 215 220**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 242 606**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet og innskudd garasjer er sikret med pant på kr 12 890 600.

Resultat og balanse med noter for Grünerhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grünerhagen borettslag

Styreleder	Ina Frimannslund (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Anne Lian Tollerud (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Tormund Hansen Skinnarmo (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Per Otto Haavik (sign.)	13.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grunerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grunerhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: Q48IQ-41D2C-IOT05-W5TUJ-NJ54W-KPAR1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q48IQ-41D2C-IOT05-W5TUJ-NJ54W-KPAR1

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q4BIQ-41D2C-IOT05-W5TUJ-NJ54W-KPAR1

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

NOTAT

Oppdragsnr.	Oppdragsnavn:	
13844	Grünerhagen – rehab kjeller	
Notat nr.:	**Notatdato:**	**Utarbeidet av:**
001	26.04.2023	Martin W. Hofgaard
Dokument nr.	**Revisjon:**	**Godkjent av:**
13844-OO-N-001	00	Lise Munch Nordheim
Sak:		

Vurdering av bæresystem og fundamentering

Distribueres til:

Firma	Navn (e-postadresse)	Til	Kopi
Styret i Grünerhagen BL	Ina Frimannslund (styret@grunerhagen.no)	X	

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning ..... - 2 -

2 Vurderinger ..... - 2 -

3 Konklusjon ..... - 2 -

© Copyright Dr.techn. Olav Olsen AS

1 INNLEDNING

Grünerhagen borettslag består av boliger over en parkeringskjeller, opprinnelig bygget på 80-tallet. Det er avdekket betongskader i parkeringskjelleren som følge av kloridinntrengning, og det planlegges et prosjekt for rehabilitering av skadede områder, samt for å kunne motvirke videre skadeutvikling.

Dr. techn. Olav Olsen (OO) har fått i oppdrag å undersøke originale byggetegninger og dokumentasjon, samt vurdere notat utarbeidet av Jarle Hatlelid i 2019, for å verifisere at bæresystemet til konstruksjonen er avhengig av armeringen som ligger i bunnplaten.

2 VURDERINGER

Originale byggetegninger er mottatt fra borettslaget. Det er både form- og armeringstegninger. I tillegg er det mottatt et notat utarbeidet av Jarle Hatlelid AS i desember 2019.

Notatet fra Jarle Hatlelid AS beskriver bæresystemet og fundamenteringen til konstruksjonen. Byggene består av bærende betongvegger i hver akse, som føres helt ned til bunnplate. Bunnplaten er bærende, og har et vesentlig grunntrykk. I kjørebanen i midten av bygget er det utsparinger for biltrafikk i veggene. Her er det lagt inn fundamentbjelker i grunnen for å kompensere for manglende stivhet fra veggskivene.

Det henvises til notatet vedlagt for utklipp fra tegninger, armeringsdetaljer og illustrasjoner.

3 KONKLUSJON

OO har gjort vurderinger av notatet, samt kontrollert øvrig tilsendt dokumentasjon, og har kommet til samme konklusjon som Jarle Hatlelid. Armeringen i bunnplaten og fundamentbjelkene er kritisk for fundamenteringen og bæringen av konstruksjonen, og det er nødvendig å utføre kontroll og evt. rehabilitering for å sikre at denne ikke er utsatt for korrosjon som svekker bæreevnen. I hovedsak er overkantarmeringen både mest kritisk og mest utsatt for korrosjon, men det bør også gjøres undersøkelser om kloridene har klart å trenge helt ned til underkantarmeringen.

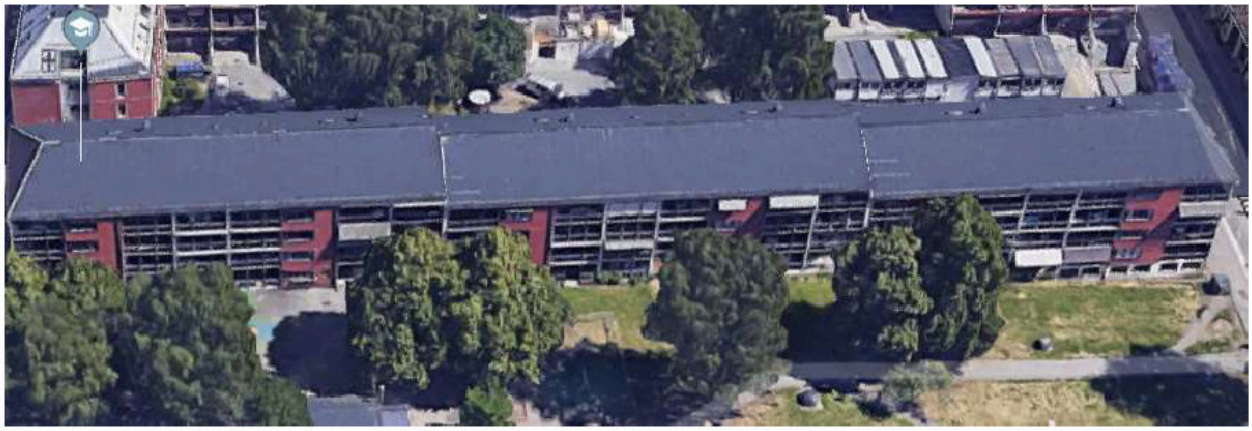
JHAS

Jarle Hatlelid AS

Sivilingeniør byggeteknikk/
bygningsfysikk/rehabilitering
Strandbakken 13, 1622 Gressvik
jarle@hatlelid.net, +47 40401419

Grünerhagen II BL
Forklaring fundamentering

12-2019



Dokumentnr.	1927 - 01
Versjon	1
Utgivelsesdato	10.12-2019
Utarbeidet	Jarle Hatlelid

1. INNLEDNING

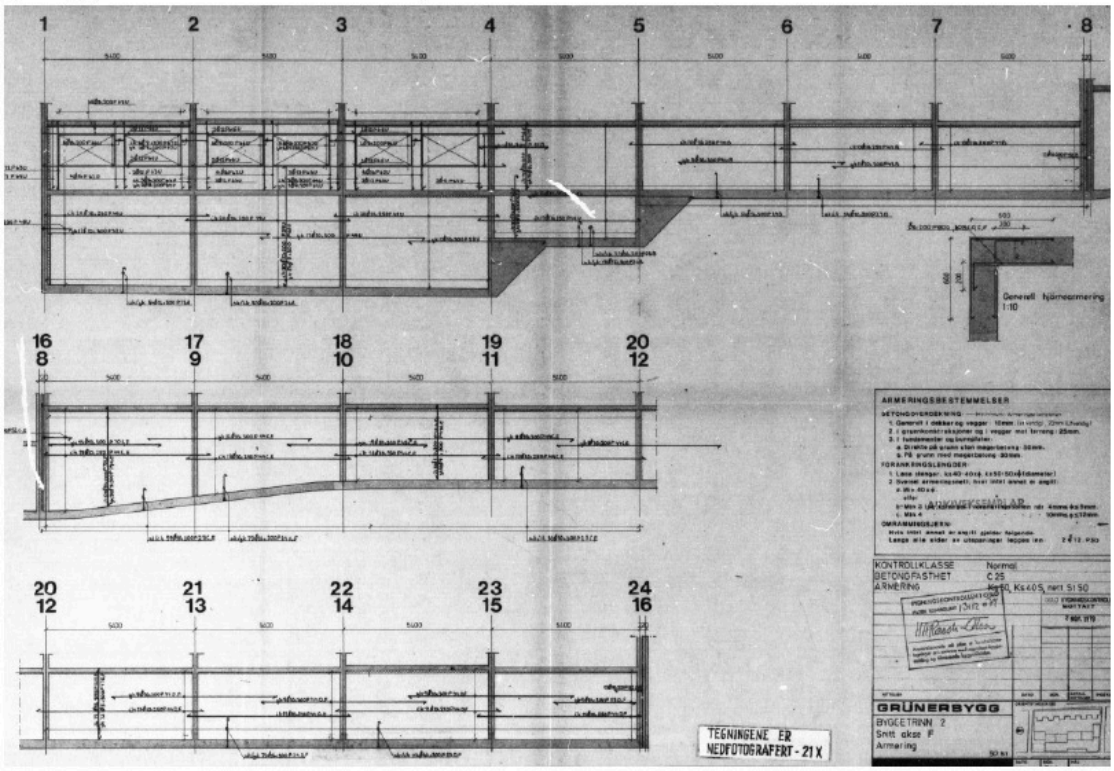
Ina Frimannslund har på vegne av Styret i Grünerhagen II BL bedt Jarle Hatlelid AS om å kontrollere oversendte armeringstegninger av Grunerhagen borettslag sine bygninger.

Parkeringsanlegget fra 1980 trenger rehabilitering og man ønsker en orientering om viktig armering som kan være angrepet av kloridkorrosjon.

2. FORKLARING

Parkeringsgarasjer i Norge er generelt påkjent av veisalt fra biler som forsurer betongen og fører til korrosjon på armeringen. Dette var man ikke tilstrekkelig klar over tidligere og de fleste parkeringsgarasjer fra tidsepoken 1960-1990 har fått problemer med nevnte forhold senere. Det beste middel for rehabilitering er i dag å fjerne all løs betong som er sprengt løs av armering som korroderer. Man sandblåser armeringen for å vurdere tverrsnittstap og kapasitetstap og foretar ev. forsterkning om svekkelsen er betydelig. I tillegg er det viktig å stanse den korrosjonen som foregår - noe man gjør med å tilføre strømspenning til armeringen som bidrar til å stanse korrosjonsutviklingen (katodisk beskyttelse).

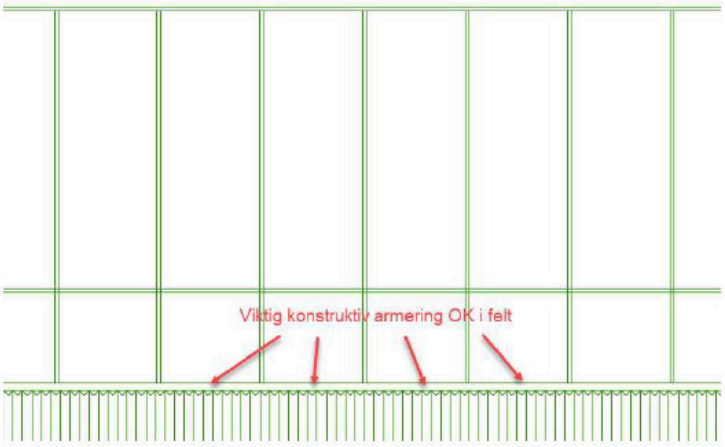
Grünerhagen borettslag er en betongblokk på ca. 125,5m lengde fundamentert på grunnen etter «båtprinsippet». Generell akseavstand er 5,4m.

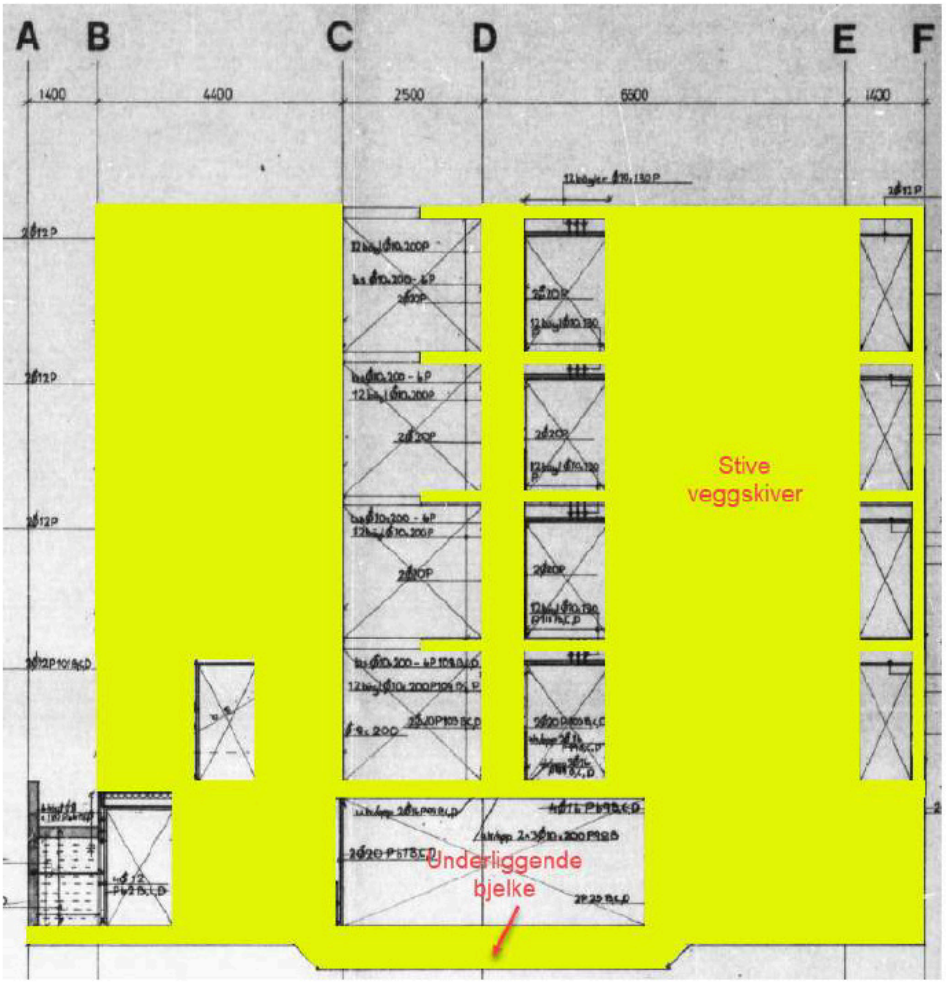


Det er parkeringsgarasje i hele boligblokkens lengde og p.g.a. skrånende terreng har de 4 første aksefelt ytterligere en kjelleretasje under. Her er det primært dekke over nederste kjeller (parkeringsgulv) som er utsatt. Merk at p.g.a. sprut fra biler er nederste del av vegger også ofte utsatt for korrosjonsangrep samt forvitring av betong.

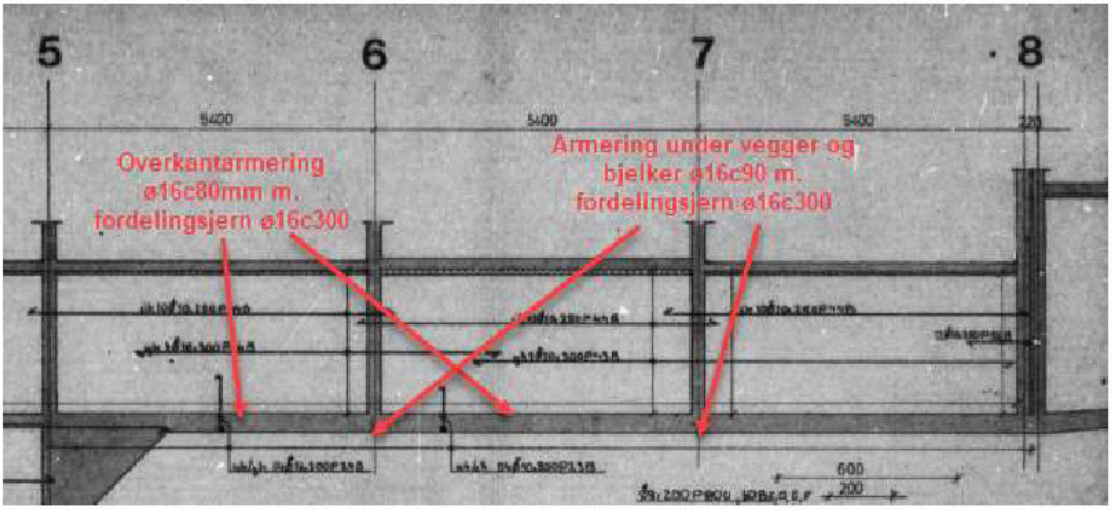
Byggets bæresystem er søkt forklart ved tegning nedenfor

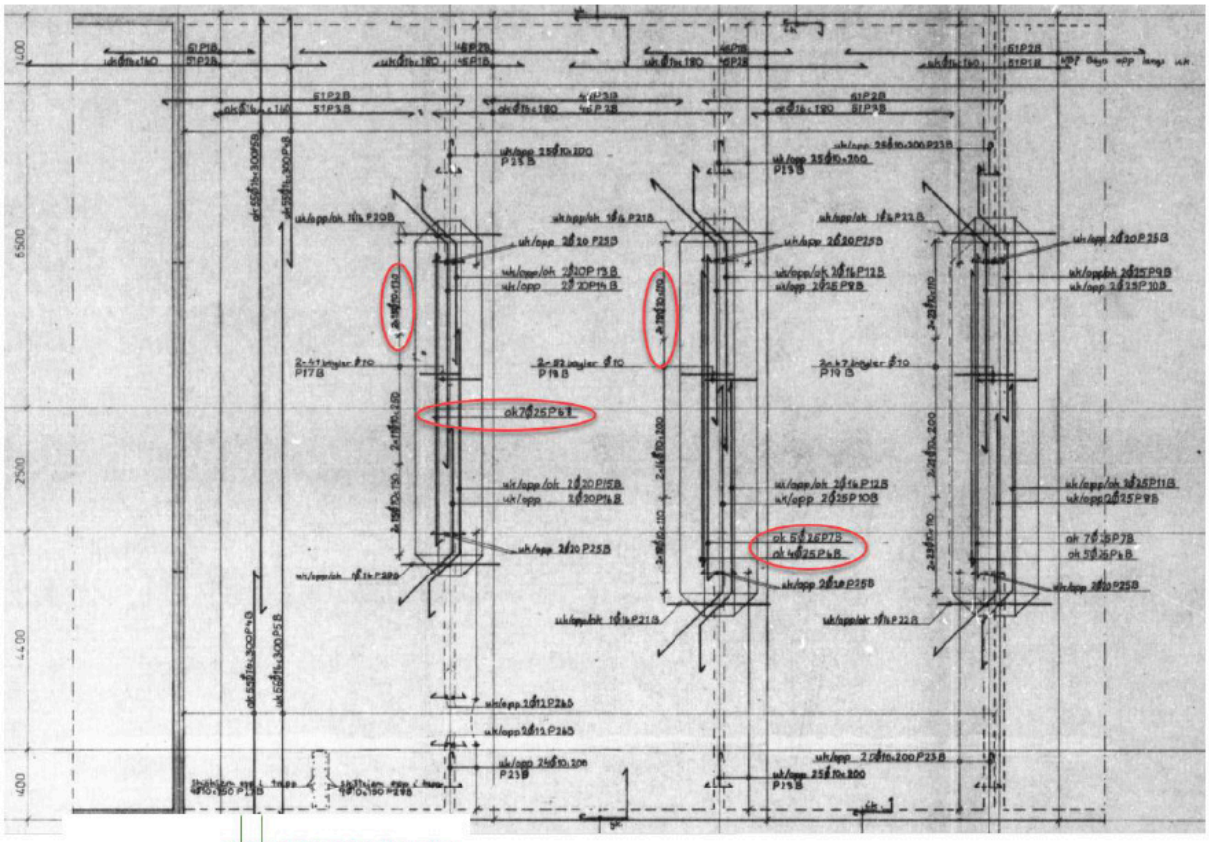
Bunnen av «båten» er i hovedsak gulvet i parkeringskjelleren som spenner mellom stive skiver som går gjennom hele bygget. I kjørebanen er det imidlertid ingen stiv skive og man har lagt inn grove betongbjelker i grunnen som kompensasjon for manglende skivene. Grunntrykket under den tunge blokka er betydelig, noe armeringsmengden i gulv og bjelker viser.

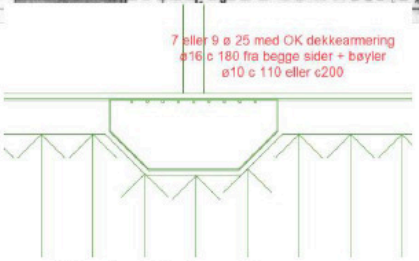




Snitt er tatt i akse 6 og viser med gult det som i denne aksen er bæresystemet for bygningen.







Prinsipp-bjelkesnitt

Overkantarmeringen i både bjelker og dekker er mest utsatt, da man må forvente at kloridene ikke har klart å trenge ned til underkantarmeringen. Omfanget av overkantarmering er stort og svekkelse av denne vil bli kritisk for bæring av hele bygget om korrosjonen får utvikle seg.

Forutsetninger: 30 år nedbetalingstid, annuitetslån, nom. rente 5,75%

				Nytt lån:		**18 000 000,00**		**15 000 000,00**
				Terminbeløp/mnd:		105 129,00		87 619,00
					18 000 000		**15 000 000**	
Andel nr.	**Etasje**	**bolig nr.**	**Oppgang**	**Fordelings-nøkkel**	**Økning fellesgjeld, pr. andel**	**Mnd. økning pr. andel (avdrag+renter)**	**Økning fellesgjeld, pr. andel**	**Mnd. økning pr. andel (avdrag+renter)**
1	2	H0201	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
2	2	H0202	Sofienberggata 3 A	2 421	195 894	1 144	163 245	954
3	2	H0203	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
4	3	H0301	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
5	3	H0302	Sofienberggata 3 A	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
6	3	H0303	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
7	4	H0401	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
8	4	H0402	Sofienberggata 3 A	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
9	4	H0403	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
10	2	H0201	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
11	2	H0202	Sofienberggata 3 B	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
12	2	H0203	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
13	3	H0301	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
14	3	H0302	Sofienberggata 3 B	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
15	3	H0303	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
16	4	H0401	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
17	4	H0402	Sofienberggata 3 B	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
18	4	H0403	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
19	1	H0101	Sofienberggata 3 C	2 549	206 251	1 205	171 876	1 004
20	1	H0102	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
21	1	H0103	Sofienberggata 3 C	2 459	198 969	1 162	165 807	969
22	2	H0201	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
23	2	H0202	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
24	2	H0203	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
25	3	H0301	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
26	3	H0302	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
27	3	H0303	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
28	4	H0401	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
29	4	H0402	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
30	4	H0403	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
31	1	H0101	Sofienberggata 3 D	2 533	204 956	1 197	170 797	998
32	1	H0102	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
33	2	H0201	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
34	2	H0202	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
35	2	H0203	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
36	3	H0301	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
37	3	H0302	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
38	3	H0303	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
39	4	H0401	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
40	4	H0402	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
41	4	H0403	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364

Andel nr.	Etasje	bolig nr.	Oppgang	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld, pr. andel	Mnd. økning pr. andel (avdrag+renter)	Økning fellesgjeld, pr. andel	Mnd. økning pr. andel (avdrag+renter)
42	1	H0101	Sofienberggata 3 E	2 533	204 956	1 197	170 797	998
43	1	H0102	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
44	1	H0103	Sofienberggata 3 E	2 472	200 021	1 168	166 684	974
45	2	H0201	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
46	2	H0202	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
47	2	H0203	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
48	3	H0301	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
49	3	H0302	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
50	3	H0303	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
51	4	H0401	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
52	4	H0402	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
53	4	H0403	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
54	1	H0101	Sofienberggata 3 F	3 182	257 470	1 504	214 558	1 253
55	1	H0102	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
56	2	H0201	Sofienberggata 3 F	4 429	358 370	2 093	298 642	1 744
57	2	H0202	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
58	3	H0301	Sofienberggata 3 F	4 429	358 370	2 093	298 642	1 744
59	3	H0302	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
60	4	H0401	Sofienberggata 3 F	4 429	358 370	2 093	298 642	1 744
61	4	H0402	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
			Sofienberggata 3	14 250	1 153 032	6 734	960 860	5 613
			Sofienberggata 3	17 450	1 411 958	8 247	1 176 632	6 873
				222 457	18 000 000	105 129	15 000 000	87 619

Informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at långiver godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.

· De månedlige giroene blir spesifisert med renter IN og avdrag IN, og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres løpende månedlig iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

· Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader.

· Hvis IN skal innføres på et nytt lån, må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

· Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:

Kr 24 100 eks. mva i etableringskostnad (engangskostnad) for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 12 600 eks. mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for andelseier pr. nedbetaling (2025-beløp) er kr 3 600 inkl. mva. Beløpet er fradragsberettiget.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Oslo, 5. mai 2025

Valgkomiteens innstiling til generalforsamlingen i Grünerhagen borettslag

I det sittende styret er styremedlem Per Otto Haavik og Tormund Hansen Skinnarmo på valg. Begge styremedlemmene er forespurt og ønsker gjenvalg. Valgkomiteen innstiller derfor begge to til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

I tillegg er varamedlemmene Gisle Schmidt og Bendik Taarneby Gotteberg på valg. Begge varamedlemmene er forespurt, men kun Gisle Schmidt ønsker å stille til gjenvalg. Valgkomiteen innstiller derfor Schmidt til gjenvalg for ett år. I tillegg har valgkomiteen forespurt Espen Bjørnson som har sagt seg villig til å stille som varamedlem. Valgkomiteen innstiller derfor Bjørnson som nytt varemedlem for ett år.

Terje Lindberg
sign.

Håkon Høye
sign.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 03.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Grendehuset i Korsgata 16.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Håkon Høye

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen, og tas til orientering.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 20
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 25

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Husordensregel nr. 10

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at siste punkt i borettslagets Husordensregel nr. 10 endres fra
"- i helg og helligdager klokken 1000-1800"
til:
"– på lørdager og fridager klokken 1000–1800. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås så langt som mulig."

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt forutsatt presisering og tillegg av ordet "offentlige" slik:

endres til:
– på lørdager og offentlige fridager klokken 1000–1800. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås så langt som mulig."

5.2 Oppussing av oppgangene

Generalforsamlingen vedtok i 2024 at oppussing av oppgangene utredes, og at forslag til oppussing og kostnadsbilde legges frem for generalforsamlingen.

Styret har vurdert ønsker og behov for oppgangene, og innhentet tilbud for å se på muligheter og å få et kostnadsbilde.
Tilbudene styret har fått inn er hovesakelig basert på befaringer, og tilbyder har levert litt forskjellige forslag og løsninger. Blant inkluderte tiltak er:

- Ny belysning i trappeoppganger
- Maling vegger og tak
- Nytt gulvbelegg i ganger og trapper
- Fjerne plast på trappegelender og male dette
- Fjerne ståldør til søppelsjakter og tette åpning.
- Nye lydempende takplater
- Nye dører til alle leiligheter*
- Ny utgangsdør i oppgangene*
- Nye ringklokker
- Nye postkasser

** Nye dører kan utløse behov for utskiftning av låser iht krav for brannsikring.*

Basert på tilbudene som er mottatt vil kostnaden ligge mellom 7–9,5 millioner kroner. Neste skritt vil eventuelt være å utarbeide en tilbudsforespørsel med all nødvendig info om bygget og spesifiserte oppgaver/kravspesifikasjon.

Styret anbefaler at nødvendig rehabilitering av armert betong i kjeller prioriteres, fordi dette i motsetning til full oppussing av oppgangene blir dyrere om vi venter. Kostnaden ved å gjøre begge tiltak nå vil medføre en økning i fellesutgiftene som for mange vil bli tung å bære. Styret anbefaler derfor at oppussing 2025/26 bør begrenses til maling (inkl. sparkling der det er behov) av vegger og leilighetsdører inkl. lister, og ny belysning. Kostnaden ved dette tiltaket er estimert til 550.000. Styret anbefaler en nøytral, varm gråfarge på vegger og lister, med en mørkere farge på dørene.

Forslag til vedtak:
Styret besørger bytte av belysningen i oppgangene og at vegger i oppgangene flekksparkles og males. En mer omfattende oppussing av oppgangene utsettes til etter at rehabilitering av armert betong er gjennomført.

Vedtak:

Generalforsamlingen ba styret innhente faglige råd fra fargekonsulent som kan foreslå fargesetting i oppgangene mtp. lysforhold osv.

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Rehabilitering av armert betong i kjeller

I forbindelse med tilstandsundersøkelser ved utarbeiding av en vedlikeholdsplan i 2017 ble styret oppmerksom på korrosjonsskader i garasjegulvet, spesielt under Sofienberggata 3 E–F. Lokalet som har inngangsdør Nordre gate har en underetasje (underkjeller) under denne delen av borettslaget. Styret besørget utbedring av det armerte betongdekket her i 2019. Samtidig ble det tatt prøver andre steder i kjeller. Prøvene viste klorider i betongen med påfølgende korrosjon på armeringen i varierende grad også her.

I håp om at armeringen i betongdekket der det ikke er underkjeller ikke har bærende funksjon, bestilte styret undersøkelse av dette fra statiker Jarle Hatlelid as. Konklusjonen i rapporten er at "Omfanget av overkantarmering er stort og svekkelse av denne vil bli kritisk for bæring av hele bygget om korrosjonen får utvikle seg."

Borettslaget opplevde på denne tiden økte problemer med vanninnsig i kjeller. Styret så det som hensiktsmessig å løse fuktproblemet før man gikk løs på utbedring av armert betong. I 2022 ble drenering langs bakgården/øst fullført. I 2023 ble armert betong i gulvet i de sannerte kjølerommene rehabilitert, som første ledd i ombygging til kjellerboder. Det ble påvist store korrosjonsskader i kjellerboder under 3B–C og E. Det ble i tatt nye prøver av betongdekket i garasjen. I noen prøver ble det påvist høyere kloridforekomst 6 cm ned i betongen enn 2-4 cm ned. Sannsynligvis fordi asfalten har fungert som en svamp og holdt betongen fuktig med saltholdig smeltevann fra biler. I sluttrapport i 2023 skriver Ødegård og Lund betong AS: "Det bør planlegges og gjennomføres en rehabilitering av garasjegulv (og vegger) så snart som mulig. Årsaken til at man ikke bør vente er erfaringen med at skadeutvikling ikke er lineær, men øker raskt over tid."

I 2024 ble problemet med vanninnsiget fra parken løst. Kjelleren er nå å anse som tørr. Styret har i 2025 bestilt utarbeiding av av anbudsdokumenter på gjenstående rehabilitering av armert betong, og har fått fjernet gammel asfalt for å få en bedre oversikt over skadeomfanget. Noen steder er betongen smuldret opp og rusten armering stikker ut.

Rehabiliteringsprosjektet vil bli utfordrende på flere måter. Det er estimert en kostnad på 15 millioner, men anbudsrunden er ikke fullført og kostanden kan bli mindre eller større. Styret ber derfor om fullmakt til å igangsette prosjektet innenfor en låneramme på 18 millioner. Prosjektet må lånefinansieres. For en 4-roms leilighet vil et lån på 15 millioner med dagens rente bety en økning i husleien estimert til kr 1367, for de fleste 3-roms estimert kr 1040. Et lån på 18 milioner med dagens rente vil gi en økning på ca. kr 1636 for en 4-roms leilighet og ca. kr 1248 for de fleste 3-roms leiligheter.

Styret anbefaler likevel at rehabilitering av armert betong gjøres sensommer-vinter 2025/26, da utsettelse vil medføre større skadeomfang, høyere kostander og etter hvert risiko for at det oppstår setningsskader eller sprekker. Etter flere år med vanndammer er kjelleren også moden for en overhaling. Etter at betong rehabiliteringen er ferdigstilt, vil det bli etablert asfalt og tildandering av fall mot sluk, så godt det lar seg gjøre, for å minimere ansamling av blant annet smelte vann fra bilene.

Forslag til vedtak:
Borettslaget v/generalforsamlingen vedtar å igangsette rehabilitering av armert betong i kjeller i henhold til beskrivelsen over innenfor en kostnadsramme på kr 18 millioner. Tiltaket finansieres med låneopptak, og det vedtas samtidig opptak av lån oppad og begrenset til kr 18 millioner kroner. Lånet skal ha prioritet/pant foran fellesobligasjonen/ innskuddene, og det stilles pant i borettslagets eiendom Gnr. 228 Bnr. 20.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (1 stemte mot)

5.4 IN-ordning på nytt lån (IN = Individuell Nedbetaling)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets lån. Dette forutsetter at långiver godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at andelseier skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger. Se nærmere beskrivelse vedlagt.
Innføring av IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

Forslag til vedtak:
Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld på det nye lånet for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for det nye lånet ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt (3 stemte for)

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

I det sittende styret var styremedlem Per Otto Haavik og Tormund Hansen Skinnarmo på valg. Begge styremedlemmene var forespurt og ønsket gjenvalg. Valgkomiteen hadde derfor innstilt begge to til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

I tillegg stilte Bendik Taarneby Gotteberg til valg.

Det ble foretatt et skriftlig valg.

Vedtak:

Valgt ble: Per Otto Haavik for 2 år
Valgt ble: Tormund Hansen Skinnarmo for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for ett år av gangen, og Gisle Schmidt og Bendik T. Gottenberg var på valg i år. Begge varamedlemmene var forespurt, men kun Gisle Schmidt ønsket å stille til gjenvalg. Valgkomiteen innstilte derfor Gisle Schmidt til gjenvalg for ett år. I tillegg hadde valgkomiteen forespurt Espen Bjørnson som sa seg villig til å stille som varamedlem. Valgkomiteen innstilte derfor Espen Bjørnson som nytt varemedlem for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Gisle Schmidt for 1 år
Valgt ble: Espen Bjørnson for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Terje Lindberg og Håkon Høye ble gjenvalgt som valgkomite for 1 år

Etter valget på ordinær generalforsamling 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Ina Frimannslund (2024-2026)
Styremedlem, Tormund Hansen Skinnarmo (2025-2027)
Styremedlem, Per Otto Haavik (2025-2027)
Styremedlem, Anne Lian Tollerud (2024-2026)

Varamedlem, Gisle Schmidt (2025-2026)
Varamedlem, Espen Bjørnson (2025-2026)

Valgkomiteen består av følgende representanter (2025-2026):
Terje Lindberg og Håkon Høye

Protokoll for Grünerhagen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Håkon Høye (sign.)	04.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, og ved valg foreslå kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål til styret:
02.02.2026 08:00 - 04.02.2026 14:00

Periode for avstemning:
04.02.2026 17:00 - 06.02.2026 17:00

Det er viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 02.02.2026 kl. 08:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Sak til behandling

2.1 Vedtektsendring ifm. etablering av kameraovervåking av renovasjonsanlegget i bakgården

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Sak til behandling

2.1 Vedtektsendring ifm. etablering av kameraovervåking av renovasjonsanlegget i bakgården

Grünerhagen borettslag og mange beboere i Sofienberggata 7 har i flere år vært plaget av at det hensettes avfall i felles gårdsrom. Avfallet blir plassert ved avfallsbrønnene, i området nærmest 7D. Her hadde Boligbygg tidligere en kontainer stående fra 2017 under rehabiliteringen av Sofienberggata 7. Etter at rehabiliteringen ble ferdigstilt har beboere i nr. 7 fortsatt å plassere avfall på stedet. Man har også sett at avfall som møbler og hvitevarer er blitt kjørt inn fra gaten.

Borettslaget har gjennom årene levert en rekke klager og bekymringsmeldinger om søppelproblematikken til Boligbygg. Styret har ved flere anledninger kontaktet bydelsoverlegen. Borettslagets advokat har har sendt krav til tiltak etter å ha undersøkt rettslige muligheter. Borettslaget og Boligbygg har hatt flere møter om problemstillingen. Til tross for at Boligbygg har vist forståelse for problemene opplever borettslaget ikke nevneverdig bedring på forholdene.

Borettslaget har derfor utredet mulighet for en enkel kameraovervåking av området rundt avfallsbrønnene, da vi tror at dette tiltaket kan ha en avskrekkende virkning på hensetting av avfall.

Forslag til løsning

Borettslaget har allerede kamera i egen garasje. Det er mulig å koble den nye kameraovervåkingen av renovasjonsanlegget til dette systemet. Det vil da bli montert et kamera med bevegelsessensor på borettslagets fasade, som kun filmer søppelbrønnene, samt et lite begrenset område rundt søppelbrønnene, slik at man kan se retningen personer kommer fra. Opptaksenheten er låst inn på borettslagets styrerom. Det plasseres også et stort skilt (70 x 100 cm) på hjørnet hvor det plasseres mest avfall i anlegget.

Funksjon

Vi håper skilting og kamera vil ha en avskrekkende funksjon som vil føre til mindre hensetting av avfall og riktigere bruk av nedkasthus. Film og stillbilder kan hentes ut ved større avvik, og sendes til Boligbygg når det kan antas at personen som hensetter søppel kommer fra Sofienberggata 7. Boligbygg vil da ha mulighet til å undersøke hvem som er avbildet og eventuelt sende leietaker gebyr/varsel. Borettslaget vil kunne gi egne andelseiere gebyr/varsel dersom borettslagets beboere bryter regelen for bruk av søppelbrønnene. Det kan i tillegg være nyttig å få oversikt over om beboere i Sofienberggata 5 eller personer utenfra benytter anlegget eller setter fra seg avfall.

Sikkerhet

Kameraet er koblet til opptaksenheten med kabel. Opptaksenheten er dedikert til opptaksløsningen og har ingen andre funksjoner. Bildefeltet blir sladdet slik at leiligheter som måtte være i bakgrunnen i kameravinkelen blir blokket ut med sorte felt. Det er kun en person i styret og vår sikkerhetskonsulent som har tilgang for å se

opptak. Opptak slettes etter 7 dager. I borettslaget kreves 2/3 flertall for kameraovervåking med ny vedtekt som omhandler dette. Boligbygg har allerede gitt tilslutning til kameraovervåking i henhold til løsningen borettslaget har foreslått, på betingelse av at borettslaget drifter løsningen.

Økonomi

Ved å koble kameraovervåking av renovasjonsanlegget på borettslagets eksisterende system blir prisen relativt lav. Borettslaget estimerer en totalkostnad på ca. kr 50.000 – 55.000 inkl. mva. Dette betales av Boligbygg. Borettslaget vil stå for drift og vedlikehold av løsningen. Ved hendelser og gjennomgang av opptak kan det komme kostnader i form av timepris fra sikkerhetsrådgiver. Denne kostnaden deles med Boligbygg etter gjeldende brøk for bakgården.

Flertallskrav:

Vedtaket krever minimum 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene. Ved opptelling anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Forslag til vedtak: Det inntas nytt punkt 11 i borettslagets vedtekter, og dagens punkt 11 flyttes til punkt 12.

Nytt punkt 11:

Kameraovervåking.
Det er tillatt med kamera/videoovervåking av renovasjonsanlegget i bakgården i henhold til Datatilsynets enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag som ble avholdt digitalt på Min side i Bonabo i perioden 02.02.-06.02.2026.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: styreleder Ina Frimannslund

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: andelseier Henrik Lund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 44
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 44

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Sak til behandling

2.1 Vedtektsendring ifm. etablering av kameraovervåking av renovasjonsanlegget i bakgården

Grünerhagen borettslag og mange beboere i Sofienberggata 7 har i flere år vært plaget av at det hensettes avfall i felles gårdsrom. Avfallet blir plassert ved avfallsbrønnene, i området nærmest 7D. Her hadde Boligbygg tidligere en kontainer stående fra 2017 under rehabiliteringen av Sofienberggata 7. Etter at rehabiliteringen ble ferdigstilt har beboere i nr. 7 fortsatt å plassere avfall på stedet. Man har også sett at avfall som møbler og hvitevarer er blitt kjørt inn fra gaten.

Borettslaget har gjennom årene levert en rekke klager og bekymringsmeldinger om søppelproblematikken til Boligbygg. Styret har ved flere anledninger kontaktet bydelsoverlegen. Borettslagets advokat har har sendt krav til tiltak etter å ha undersøkt rettslige muligheter. Borettslaget og Boligbygg har hatt flere møter om problemstillingen. Til tross for at Boligbygg har vist forståelse for problemene opplever borettslaget ikke nevneverdig bedring på forholdene.

Borettslaget har derfor utredet mulighet for en enkel kameraovervåking av området rundt avfallsbrønnene, da vi tror at dette tiltaket kan ha en avskrekkende virkning på hensetting av avfall.

Forslag til løsning
Borettslaget har allerede kamera i egen garasje. Det er mulig å koble den nye kameraovervåkingen av renovasjonsanlegget til dette systemet. Det vil da bli montert et kamera med bevegelsessensor på borettslagets fasade, som kun filmer søppelbrønnene, samt et lite begrenset område rundt søppelbrønnene, slik at man kan se retningen personer kommer fra. Opptaksenheten er låst inn på borettslagets styrerom. Det plasseres også et stort skilt (70 x 100 cm) på hjørnet hvor det plasseres mest avfall i anlegget.

Funksjon
Vi håper skilting og kamera vil ha en avskrekkende funksjon som vil føre til mindre hensetting av avfall og riktigere bruk av nedkasthus. Film og stillbilder kan hentes ut ved større avvik, og sendes til Boligbygg når det kan antas at personen som hensetter søppel kommer fra Sofienberggata 7. Boligbygg vil da ha mulighet til å undersøke hvem som er avbildet og eventuelt sende leietaker gebyr/varsel. Borettslaget vil kunne gi egne andelseiere gebyr/varsel dersom borettslagets beboere bryter regelen for bruk av søppelbrønnene. Det kan i tillegg være nyttig å få oversikt over om beboere i Sofienberggata 5 eller personer utenfra benytter anlegget eller setter fra seg avfall.

Sikkerhet
Kameraet er koblet til opptaksenheten med kabel. Opptaksenheten er dedikert til opptaksløsningen og har ingen andre funksjoner. Bildefeltet blir sladdet slik at leiligheter som måtte være i bakgrunnen i kameravinkelen blir blokket ut med sorte felt. Det er kun en person i styret og vår sikkerhetskonsulent som har tilgang for å se opptak. Opptak slettes etter 7 dager. I borettslaget kreves 2/3 flertall for kameraovervåking med ny vedtekt som omhandler dette. Boligbygg har allerede gitt tilslutning til kameraovervåking i henhold til løsningen borettslaget har foreslått, på betingelse av at borettslaget drifter løsningen.

Økonomi
Ved å koble kameraovervåking av renovasjonsanlegget på borettslagets eksisterende system blir prisen relativt lav. Borettslaget estimerer en totalkostnad på ca. kr 50.000 – 55.000 inkl. mva. Dette betales av Boligbygg. Borettslaget vil stå for drift og vedlikehold av løsningen. Ved hendelser og gjennomgang av opptak kan det komme kostnader i form av timepris fra sikkerhetsrådgiver. Denne kostnaden deles med Boligbygg etter gjeldende brøk for bakgården.

Flertallskrav
Vedtaket krever minimum 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene. Ved opptelling anses

blanke stemmer som ikke avgitt.

Forslag til vedtak:
Det inntas nytt punkt 11 i borettslagets vedtekter, og dagens punkt 11 flyttes til punkt 12.

Nytt punkt 11:
Kameraovervåking:
Det er tillatt med kamera/videoovervåking av renovasjonsanlegget i bakgården i henhold til Datatilsynets enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Grünerhagen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ina Frimannslund (sign.)	09.02.2026
Protokollvitne	Henrik Lund (sign.)	09.02.2026

Vedtekter
for
Grünerhagen Borettslag Org. nr. 951625434

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.mai 2006
Endret 22.05.08
Endret 31.05.12
Endret 28.05.13
Endret 09.05.16
Endret 15.05.18
Endret 08.06.21
Endret 05.06.24
Endret 02.02.26

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) Kjøperen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøperen har rett til å kjøpe andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Ved oppussing av kjøkken/bad som krever autorisert fagperson skal andelseier informere styret og dokumentere at vvs-arbeider og elektrisk arbeider blir utført av autorisert fagperson. Ved planlegging av rørarbeider plikter andelseier å sette seg inn i bygningens alder og bygningsmaterialer. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen og etter de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier gir styret beskjed når arbeidet er utført og leverer godkjent dokumentasjon på ferdigstillelsen.

Andelseier har selv ansvar for de installasjoner han foretar i boligen. Dersom disse må flyttes eller fjernes for å gjennomføre vedlikehold av felles installasjoner/modifikasjoner, har borettslaget intet økonomisk ansvar for dette. Vedtaket gjelder arbeider som utføres etter dags dato (28.05.2013).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Kameraovervåking

Det er tillatt med kamera/videoovervåking av renovasjonsanlegget i bakgården i henhold til Datatilsynets enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

FLYTTEAVLESNING FOR STRØM / VARMTVANN se husordensreglene

GRUNERHAGEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Endret i generalforsamling 9. mai 1995, endret i generalforsamling 15. mai 2002.
Endret 13. mai 2004.
Endret på ordinær generalforsamling 11. mai 2015.
Endret på ordinær generalforsamling 9. mai 2016
Endret på generalforsamling 8. mai 2017
Endret på generalforsamling 15. mai 2018
Endret på generalforsamling 12. juni 2021
Endret på generalforsamling 3. juni 2025

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, trappeoppganger, fellesrom og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Motorkjøretøyer må ikke parkeres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse foreligger, da gårdsplassen er beregnet til lek og rekreasjon.

2. Enhver forurensing av gårdsplass og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemtebeholdere.
Husdyr må ikke luftes på gårdsplassen, og det er ikke tillatt å mate fugler fra verandaen eller på borettslagets område.

3. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, sette opp skilter, montrer, automater, antenner etc. uten skriftlig samtykke.

4. Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. Klessnor må ikke festes høyere enn balkongens opprinnelige rekkverk. Beboerne plikter å fjerne sne og is fra egne balkonger. Hvis dette ikke utføres blir den enkelte ansvarlig for skade som måtte oppstå.
Kun elektrisk grill og gassgrill er lov å bruke på balkongene.

5. Felles inngangsdør skal være låst.

FELLES ROM

6. Trappeoppgangene blir rengjort av et renholdsfirma BRL har avtale med. De vasker oppgangene. Gulv og trapper i oppgangene vaskes ukentlig. Rekkverk, vinduer og karmer vaskes ved behov. Ved klage på vask, kontakt styret.
Takluker og fellestekniske innretninger skal kun betjenes av vaktmester. Fellesrommene er ikke beregnet for opphold og lek, da dette vil føre til unødig støy for beboerne.

7. Felles rom skal ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. I sykkelrommet skal det kun plasseres sykler, sportsutstyr og barnevogner som er i bruk.

INDRE ORDEN

8. Det er forbudt å koble vaskemaskin og oppvaskmaskin til varmtvannskranen. Faste installasjoner må være av godkjent type. Det er forbudt å koble kjøkkenventilator til avtrekksventilen. Det er forbudt å lufte gjennom entre.

9. Det er lov å holde kjæledyr, men ingen beboere har lov til å holde mer enn 2 kjæledyr. Det er heller ikke lov å drive avl.

10. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal man ikke spille høy musikk, bruke vaskemaskin eller utføre annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager og offentlige fridager klokken 1000–1800. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås så langt det er mulig.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr.

For beregning av varmtvannsforbruk er det installert varmtvanns målere i alle leiligheter. Beboerne står økonomisk ansvarlig for varmtvannsmålerne i egen leilighet, og vil kunne bli erstatningspliktige hvis målerne kastes eller blir ødelagt ved oppussing. Målerne blir plombert og skal kun monteres/demonteres av rørlegger.

Ved salg av leilighet kan skjema til bruk ved strømavlesning/avregning fåes hos styreleder.

Ved oppussing av våtrom (kjøkken/bad/toalett) skal styret kontaktes, slik at måler kan avleses før demontering – og igjen når den skal monteres. Hvis plomberingen brytes før måleravlesning, vil varmtvannsforbruket beregnes etter skjønn.

12. Andelseieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Andelseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andelseierens husstand, framleietakere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. (Husleielovens §§ 20, 21).

13. Andelshaver (beboer) plikter for egen regning å utstyre postkasse med navnskilt. For å holde et enhetlig og pent inntrykk, skal skiltene være i den standard som er satt av borettslaget, andre typer skilt vil bli fjernet. Ved behov for endring av oppføring på ringetablået kontaktes styret.

GARASJEANLEGGET

14. Garasjen må ikke benyttes som lagerplass. Vask og reparasjon av motorkjøretøyer er forbudt.

Den enkelte plikter å holde sin parkeringsplass ryddig og ren. Det er kun lov å parkere på egen biloppstillingsplass. Bilen skal i størst mulig grad parkeres innenfor oppmerket område. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler eller oppbevare ting som forårsaker at bilen stikker langt utenfor oppmerket plass.
Det er ikke tillatt å oppbevare bilbatterier i garasjen.

Det er 1 - en motorsykkelplass i garasjen som kan leies ut via styret.

Lading av el-biler og hybridbiler er kun tillatt fra ladepunkt godkjent av styret. Disse installeres av styret på bestilling, og kostnadene dekkes av andelseier. Det er ikke tillatt å lade el-biler eller hybridbiler i vanlig stikkontakt i borettslaget.

Ved utleie av garasjeplass skal styret informeres. Det er kun anledning til å leie ut til privatpersoner. Andelseier er ansvarlig for at regler overholdes og at sikkerhet ivaretas selv om plassen leies ut.

BLOMSTERKASSER

15. Blomsterkasser på verandaen skal av sikkerhetsmessige grunner henge på innsiden av rekkverket.

GENERELT

16. Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
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: 153198/ 86526871

Adresse: Sofienberggata 3

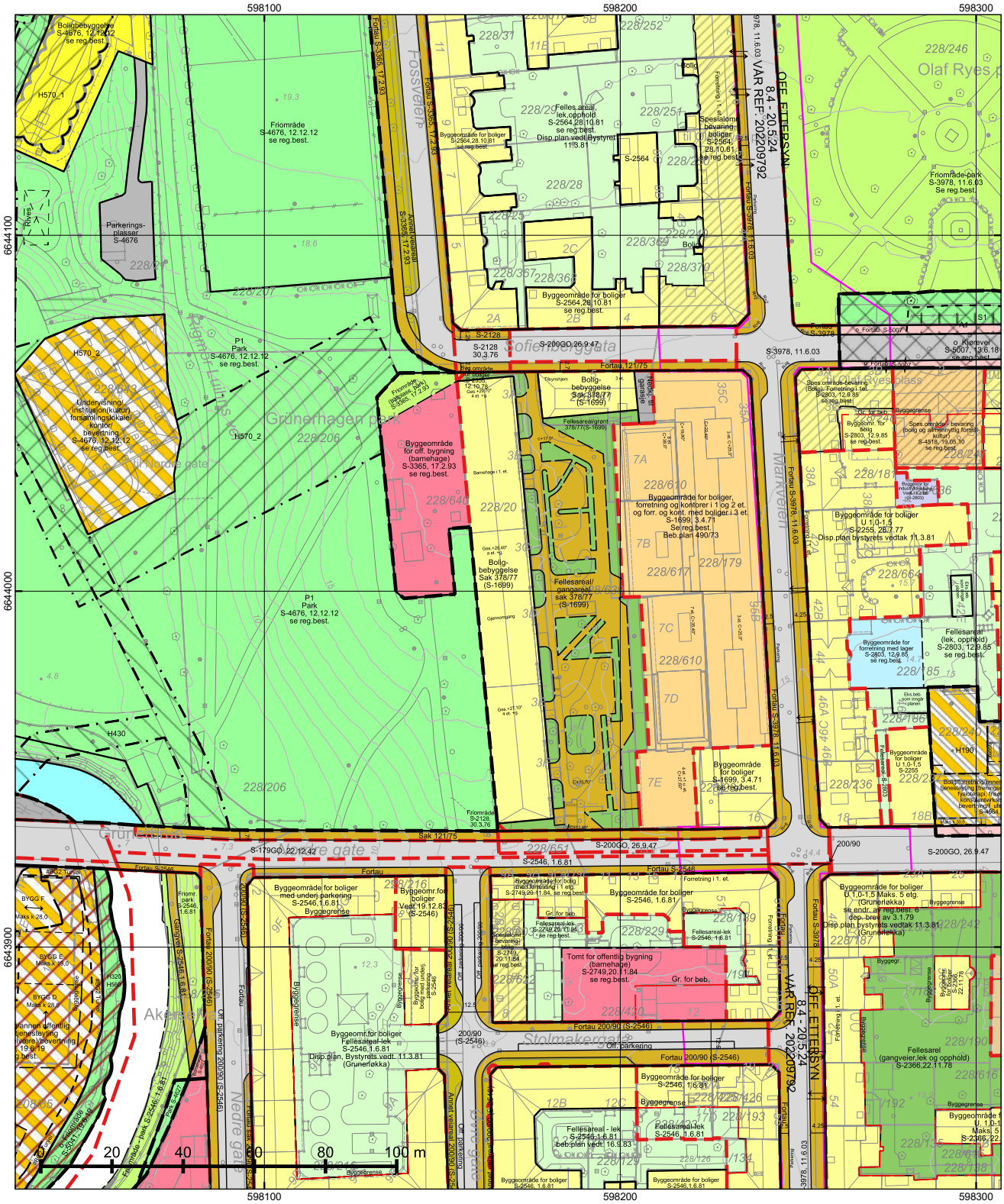
Gnr/Bnr: 228/20

Deres ref.:

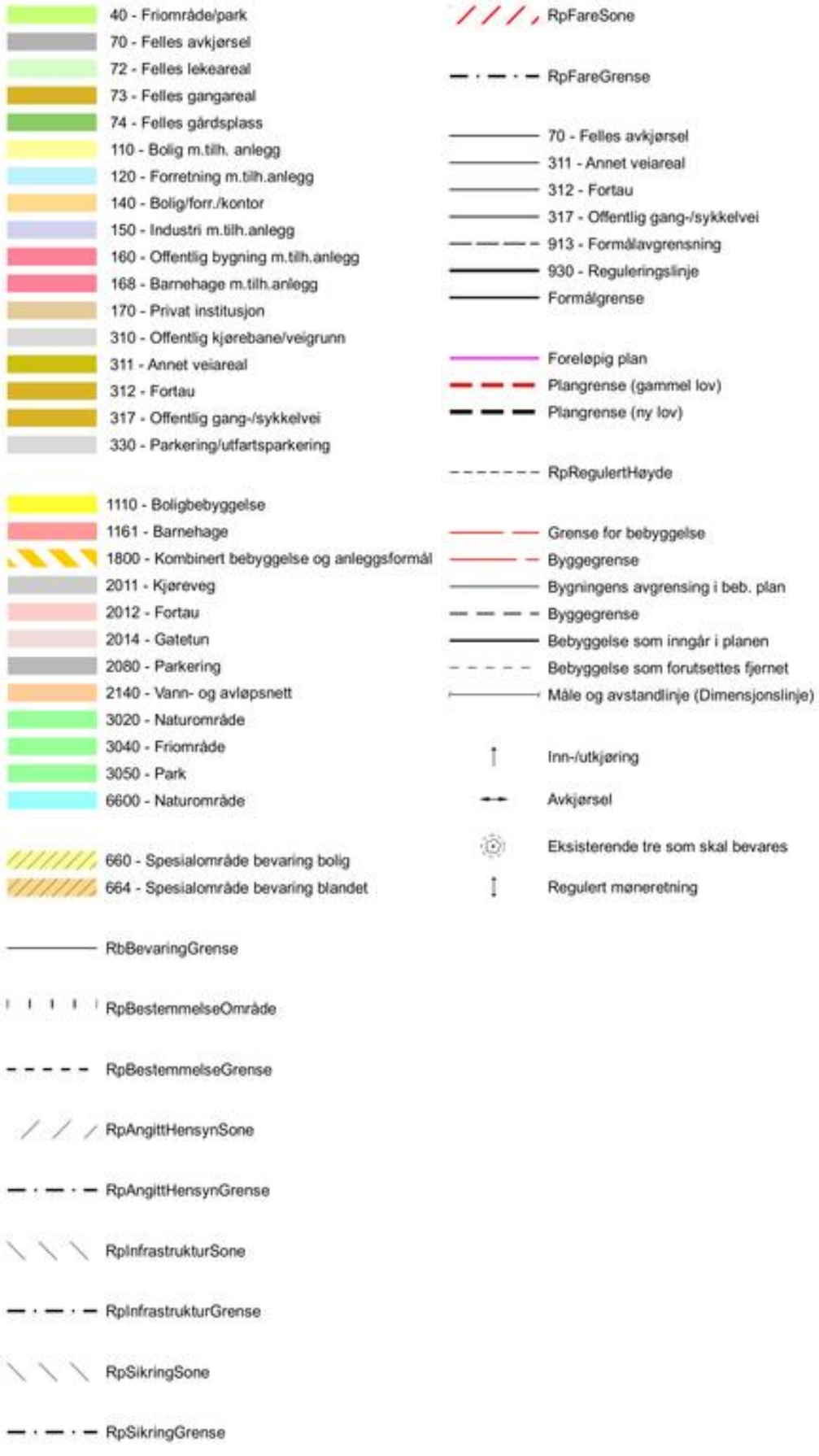
Kommentar:

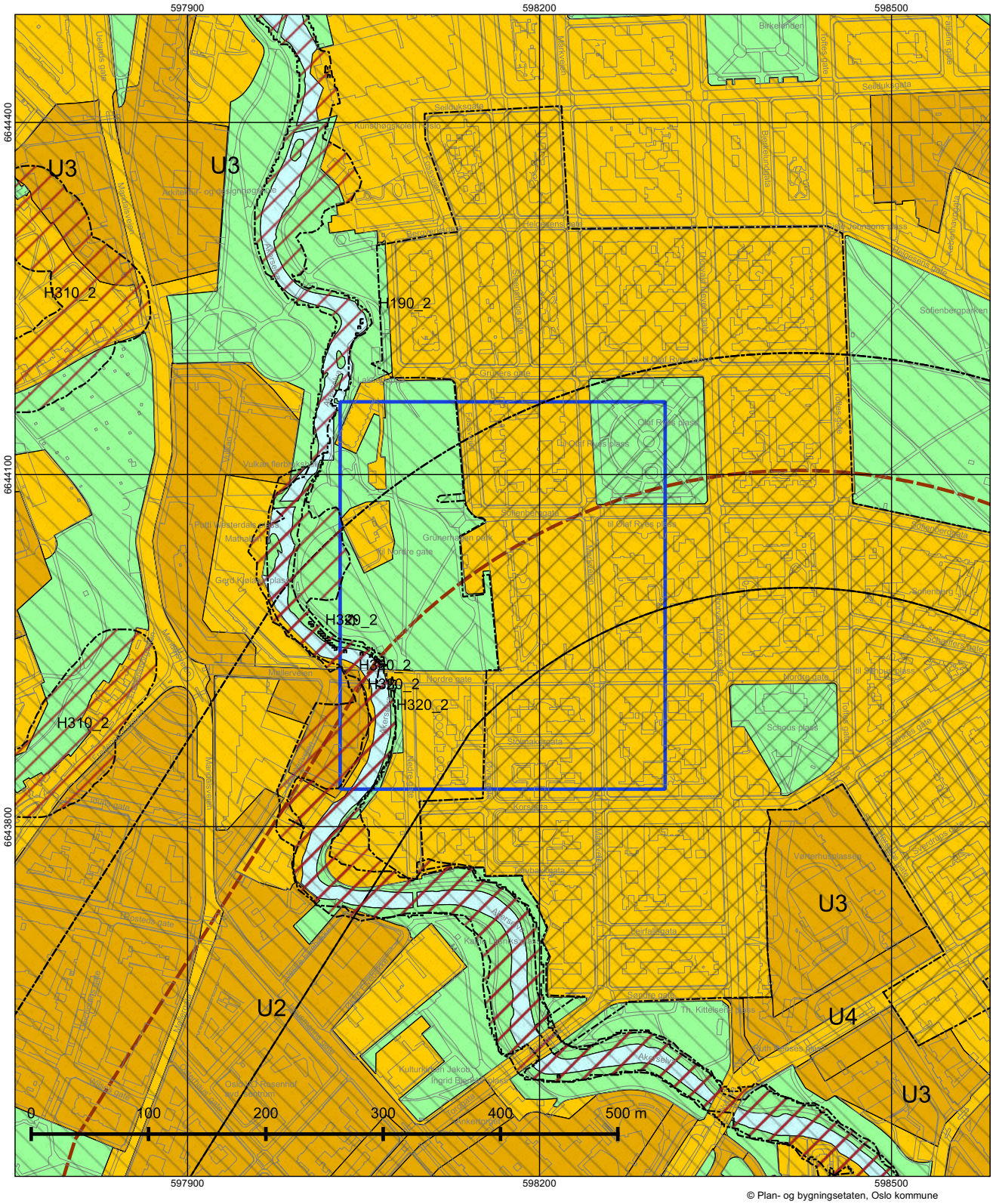
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598100
598200
598300
6644100
6644000
6643900
Sofienberggata
Fossveien
Grünerhagen park
Markveien
Olaf Ryes plass
Stolmakergata
Nedre gate
Fortau S-3365, 17.2.93
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-2546
Fortau 200/90 (S-2546)
Off. parkering 200/90 (S-2546)
Annet reservat 200/90 (S-2546)
Byggegrense
Byggeområde for boliger S-2564,28.10.81 se reg.best.
Friområde S-4676, 12.12.12 se reg.best.
Parkerings-plasser S-4676
P1 Park S-4676, 12.12.12 se reg.best.
Undervisning/ institusjon(kultur) forsamlingslokale/ kontor/ bevertning S-4679, 12.12.12 se reg.best.
Byggeområde for off. bygning (barnehage) S-3365, 17.2.93 se reg.best.
Bolig-bebyggelse Sak 378/77 (S-1699)
Fellesareal/ gangareal sak 378/77 (S-1699)
Byggeområde for boliger, forretning og kontorer i 1 og 2 et. og forr. og kont. med boliger i 3 et. S-1699, 3.4.71 Se reg.best. Beb.plan 490/73
Byggeområde for boliger S-1699, 3.4.71 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 Maks. 5 etg. (Grünerløkka) se endr. av reg.best. 6 disp.-brev av 3.1.79 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grünerløkka)
Byggeområde for boliger med underj.parkering S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for forretning med lager S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Fellesareal (lek, opphold) S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Fellesareal (gangveier,lek og opphold) S-2366,22.11.78
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2749,20.11.84 se reg.best.
Gr. for beb.
Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81
Fellesareal-lek S-2749,20.11.84 se reg.best.
Fellesareal - lek S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81 (Grünerløkka)
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-1699, 3.4.71 se reg.best.
Byggeområde for off. bygning (barnehage) S-2749,20.11.84 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153198/86526871
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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

OH/BS

KOPI

Oslo, den
7.september 1983.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sofienbergt.7,Oslo 5.

Journalnr.
78/1141
Avsluttende synsforretning
26.8.83

Arbeidets art
~~Nybygg~~

~~Bolig~~blokk (2.byggetrinn)

Byggherre
Grünerhagen Borettslag A/L v/Sparebanken Oslo Akershus,
Eiendomsavd.,Boks 420 Sentrum,Oslo 1.

Ansvarshavende
Ark.Anker & Hølaas,Kirkegata 32,Oslo 1.

Ing.Erik Boll,c/o Ragnar Evensen A/S,Postboks 772-Sentrum,Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.07.2022
INGERID JANSSEN HELSETH	202020280 - 33 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Havstein	

Adresse:	SOFIENBERGGATA 3 A-F	Eiendom:	228/20/0/0
Tiltakshaver:	Grunerhagen Borettslag Ii Al	Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofienberggata 3 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongfronter, mottatt 02.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020280			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	01.12.2020	1/5
Vindustegninger			1/17
Fasade øst			6/9
Fasade vest			6/10
Skjema balkongfront vest	E24	21.06.2021	27/3

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Skjema balkongfront øst	E25	21.06.2021	27/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Grunerhagen Borettslag Ii Al, c/o Boligbyggelaget Usbl, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP ENCASA AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201501179-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 3B	Eiendom:	228/20/0/0
Tiltakshaver:	Wenche Wahlstrøm	Adresse:	Sofienberggata 3 B, 0551 OSLO
Søker:	THYSSENKRUPP ENCASA AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 3 B

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 26.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Wenche Wahlstrøm, Sofienberggata 3 B, 0551 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 17.12.2019

Deres ref.: TORSTEIN SELLEREITE | Vår ref.: 201909091-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 3B	Eiendom:	228/20/0/0
Tiltakshaver:	Daniel Karadash	Adresse:	Romsdalsgata 10, 0556 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofienberggata 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 06.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Daniel Karadash, Romsdalsgata 10, 0556 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 OSLO

Dato: 08.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201103212-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 3C	Eiendom:	228/20/0/0
Tiltakshaver:	Anne Lian	Adresse:	Sofienberggata 3 C, 0551 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Helgesens gate 71, 0563 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 3 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.05.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2012 av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Liv Stub
Sofienberggata 3C
0551 OSLO

Dato: 10 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605819-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 3C	Eiendom:	228/20
Tiltakshaver:	Liv Stub	Adresse:	Sofienberggata 3C, 0551 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 3C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari-Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

Kopi til:
ThyssenKrupp Monolift AS, Postboks 6877 Rodeløkka, 0504, OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Stannah As
Brobekkveien 80 A
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.01.2024
	202311193 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	SOFIENBERGGATA 3A	Eiendom:	228/20/0/0
Tiltakshaver:	Hanne Snesrud	Søker:	Stannah As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sofienberggata 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av trappeheis, mottatt 18.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311193			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Heistegning			1/12

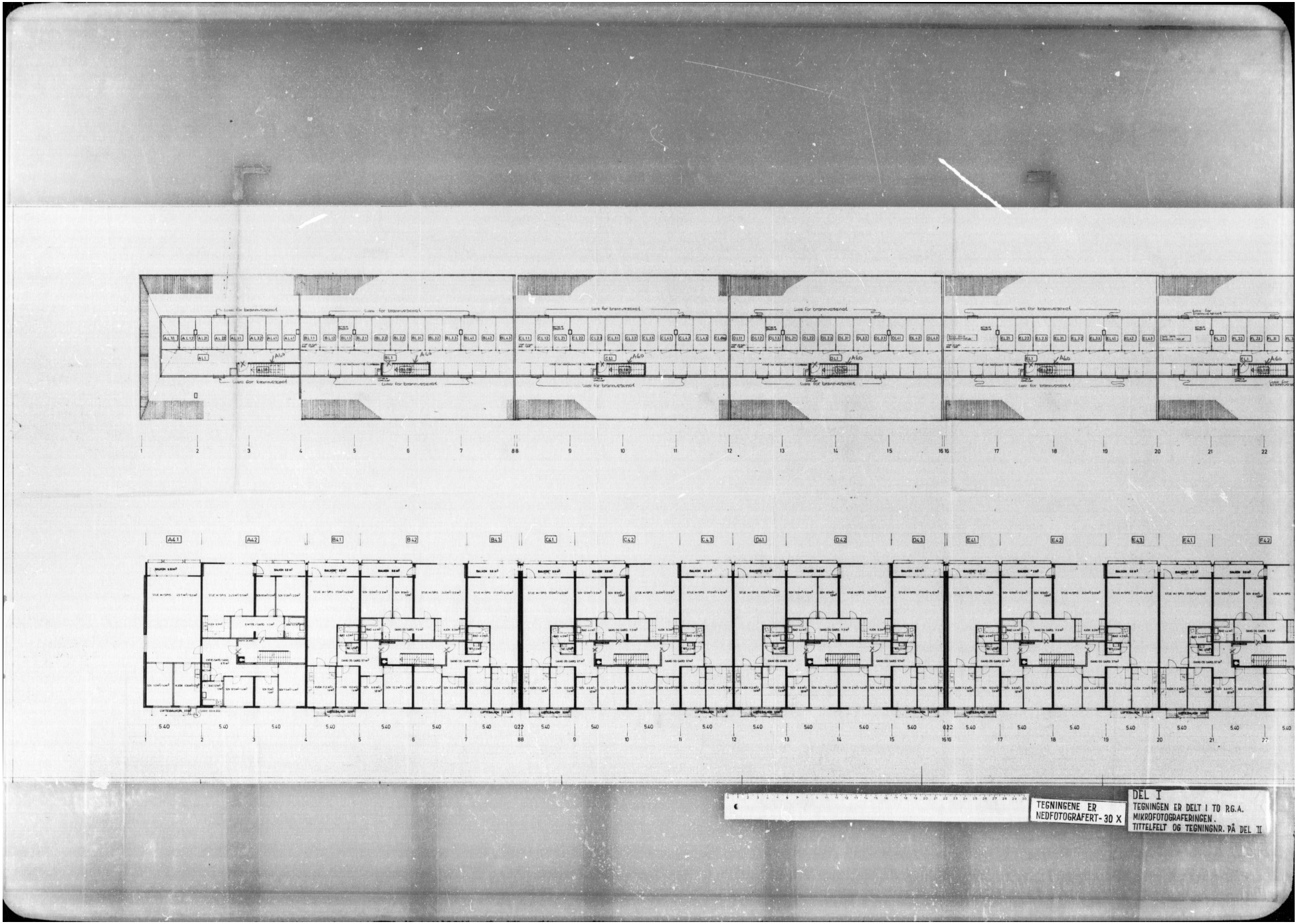
Klagefristen er tre uker

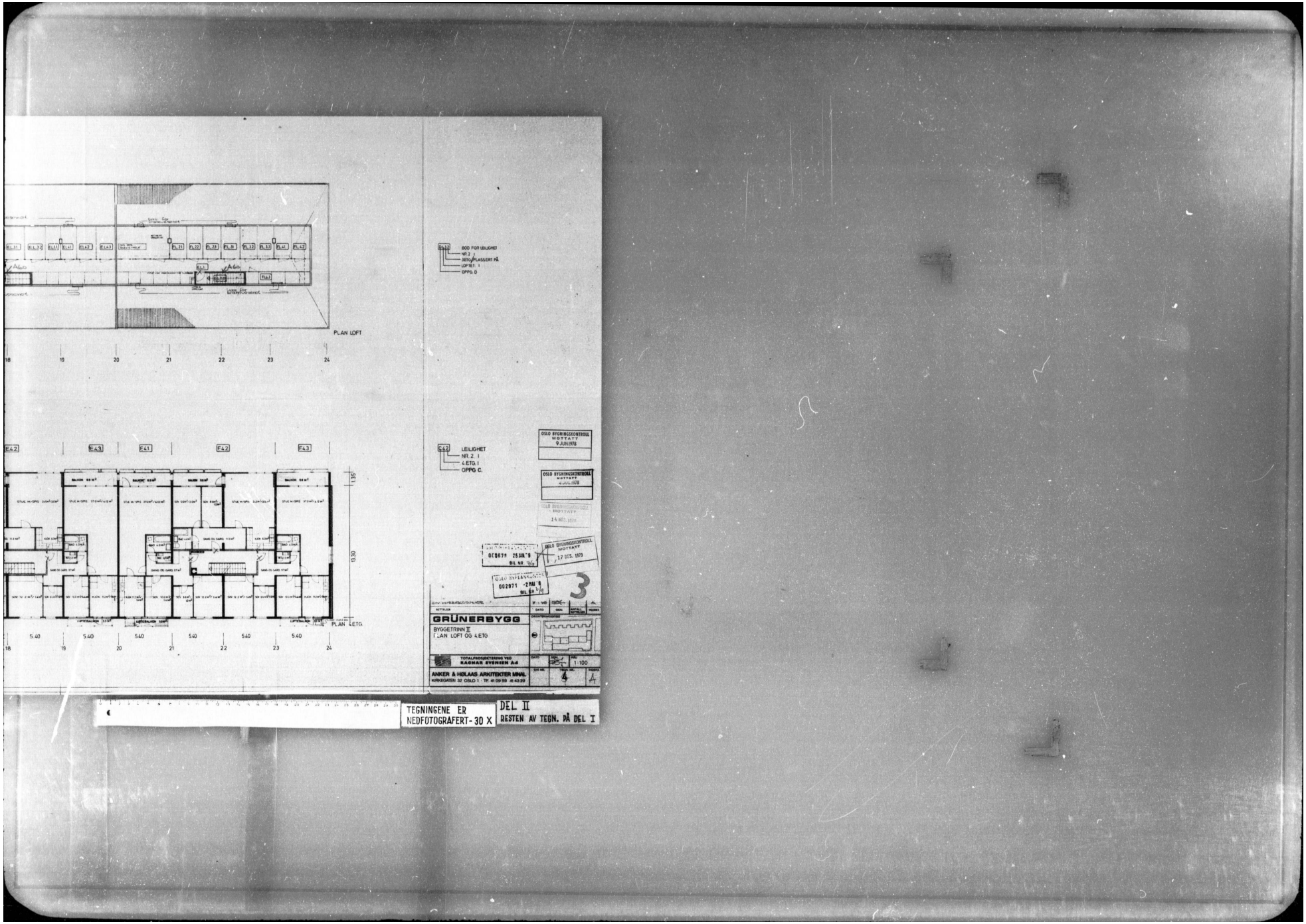
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Hanne Snesrud, Sofienberggata 3 A, 0551 OSLO


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II

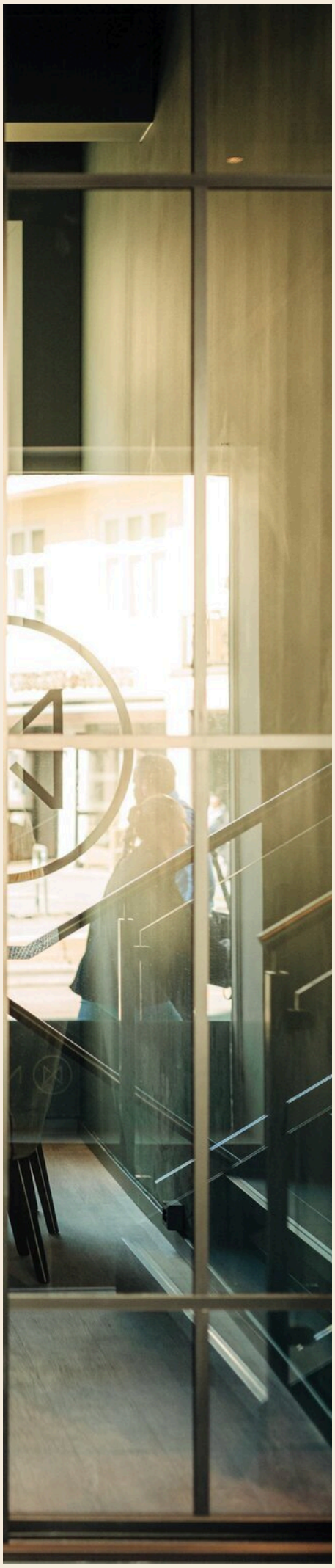

PLAN LOFT
PLAN 4.ETG.
BOD FOR LEILIGHET NR. 2 MED PLASSERT PÅ LOFTET: 1 OPPG. D
LEILIGHET NR. 2. I 4.ETG. I OPPG. C.
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 9 JUN 1978
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 DES. 1979
GRÜNERBYGG
BYGGETRINN II
PLAN LOFT OG 4.ETG
ANKER & HOLAAS ARKITEKTER MNAL
KIRKEGATEN 32 OSLO 1
1:100
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X
DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofienberggat 3A 0551 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849