NORDVIK

# Grimstadgata 23B

2 soverom | 65 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

# Grimstadgata 23B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 28 | Nabolagsprofil |
| 30 | Om boligen |
| 41 | Tilstandsrapport |
| 54 | Egenerklæringsskjema |
| 59 | Andre vedlegg |
| 105 | Kontaktinfo |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Nydelig og lys 3-roms m/solrik balkong, peis og originale tregulv - Gj.gående og generøs takhøyde - Fantastisk bakgård

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 250 000,-** |
| Omkostninger | **13 838,-** |
| Totalpris | **7 451 175,-** |
| Fellesgjeld | **187 337,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 068,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Aksjeleilighet** |
| Byggeår | **1929** |
| Eierform | **Aksje** |

## Kort fortalt

GRIMSTADGATA 23B

En vakker og svært lys 3-roms leilighet som ligger skjermet, rolig og tilbaketrukket i flotte omgivelser. Her får du ikke bare en kjempehyggelig leilighet, men også kanskje Sagenes fineste bakgård på kjøpet.

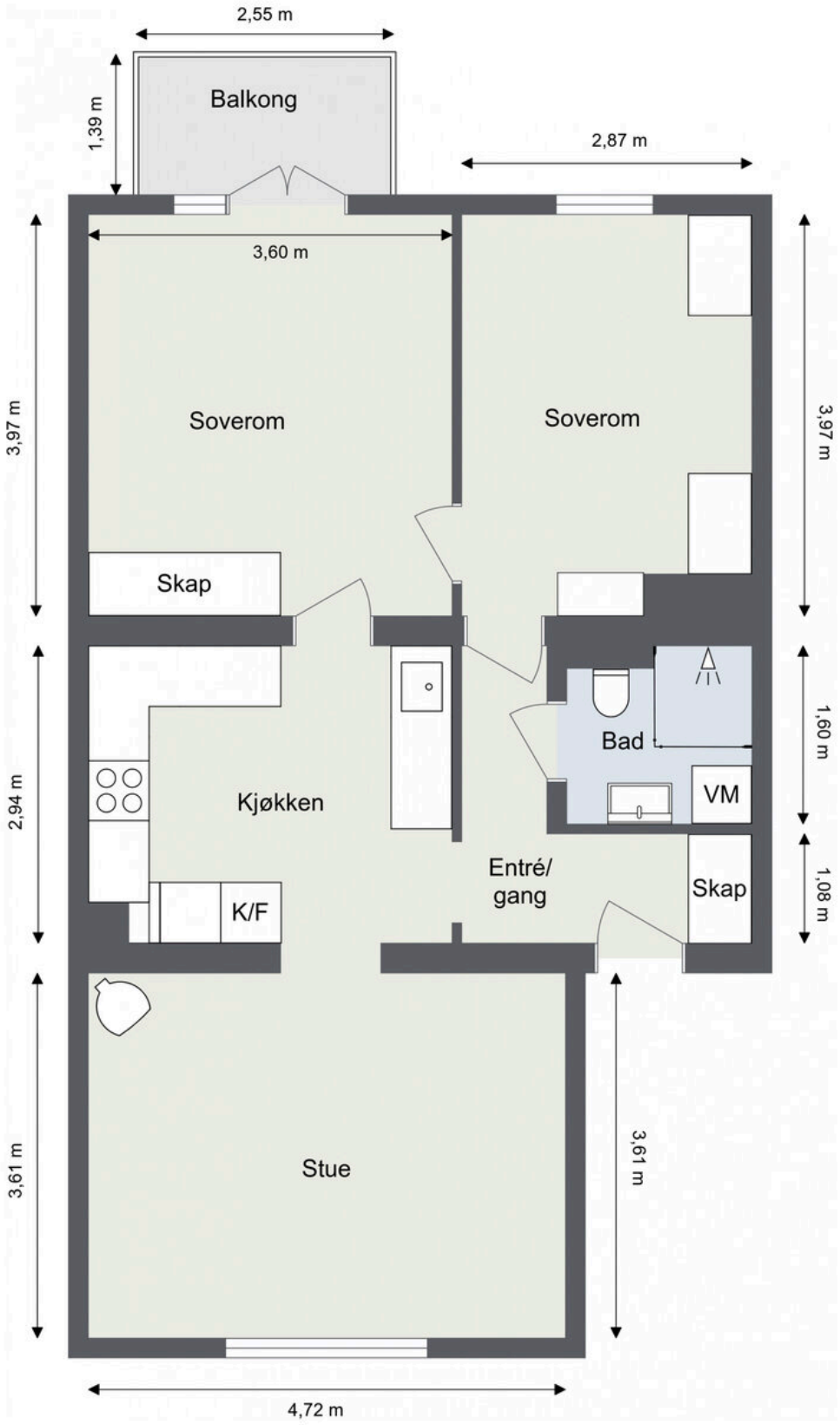
Leiligheten ligger i en ærverdig og klassisk bygård fra 1929 som byr på fine kvaliteter som peisovn, originale tregulv, generøs takhøyde, dype vinduskarmer og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig dagslys. Planløsningen er gjennomgående med solrik balkong, et moderne kjøkken fra 2014 og bad pusset opp i 2014.

Skjermet, rolig og tilbaketrukket bomiljø
Moderne og sosialt kjøkken
Generøs takhøyde
Peisovn i stuen
Solrik balkong
Frodig bakgård med sittegrupper og lekeplass
Store vindusflater og dype karmer
Populært aksjelag
To boder

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

## Tyder












G.R.A ART GALLERY


SIEMENS
SIEMENS









































# Grimstadgata 23B

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)**<br>413 elever, 20 klasser | 2 min<br>0.2 km |
| **Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...**<br>281 elever, 17 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)**<br>276 elever, 21 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)**<br>227 elever, 16 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)**<br>570 elever, 36 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Nydalen videregående skole**<br>960 elever | 20 min<br>1.6 km |

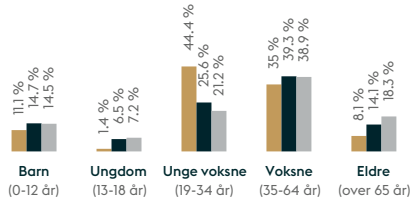
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Advokat Dehlis plass**<br>Linje 37, 54 | 3 min<br>0.2 km |
| **Torshov i Vogts gate**<br>Linje 11, 12, 18 | 10 min<br>0.8 km |
| **Nydalen**<br>Linje 4, 5 | 19 min<br>1.5 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 5 min<br>1.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Maridalsveien barnehage (1-5 å...**<br>63 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Bjølsenparken barnehage (1-5 å...**<br>40 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Pontoppidans barnehage (0-5 år...**<br>34 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nordre Sagene | 1 314 | 823 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 70/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Bjølsenparken basketbane | 2 min |
| Bjølsen skole | 3 min |
| SATS Sagene | 4 min |
| Myrens Sportssenter | 9 min |

*«Et koselig nabolag med mye personlighet!»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 84/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# 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**
29-0115/26

**Boligtype og eierform**
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**
Hannah Møller
Øystein Lunde Arneberg

**Kjøpesum og omkostninger**
7 250 000,- (Prisantydning)
187 337,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 437 337,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer )
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 451 175,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 460 675,- (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**
1929

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Solforhold**
Selger opplyser om sol fra ca. kl. 07:00 - 16:00 på sommerstid.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på balkong/uteområde. Interessenter bør alltid undersøke lys- og solforhold godt selv på visning dersom det er viktig for dem.

**Innhold**
3.etg | Totalt BRA: 73 kvm
BRA-i: 65 kvm | BRA-e: 8 kvm

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Det disponeres to kjellerboder på 6 kvm og 2 kvm. Aksjelaget har hobbyrom og treningsrom for beboerne.

**Standard**
ENTRÉ | Velkommen inn!
Vel inne møter du en innbyende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har godt med oppbevaringsplass garderobeskap. Her er det også god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.
Dørcallinganlegg.
Det er i tillegg to kjellerboder.

STUE | Sosialt oppholdsrom med originale tregulv
Et hyggelig oppholdsrom med store vindusflater. Stuen har delikate fargevalg med originale tregulv, som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Det er god plass til sofagruppe, stort spisebord og annet møblement. I hjørnet av rommet, sammen med den stilig teglsteinsveggen er det en koselig peisovn. Peisen varmer godt på kalde vinterdager.

KJØKKEN | Lekkert Kvik kjøkken
Kjøkkenet ligger i sosial og delvis åpen løsning til stuen. Stilren Kvik kjøkkeninnredning fra 2014 rikelig skap- og benkeplass. Hvit, glatt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og planlimt kum i kompositt. Videre er det integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over koketoppen er det montert ventilator med kullfilter. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet ligger som hjertet av leiligheten med som gjør det enkelt å være sosial med selskap på stuen og balkongen.
Takstmann har benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

HOVEDSOVEROM | Stort soverom med utgang til balkong
Hovedsoverommet er malt i lun farge med flott vindu og utsyn mot bakgården. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Godt med oppbevaringsplass i takhøye skap.

Fra soverommet er det utgang til den herlige balkongen. Balkongen blir som en forlengelse av rommet på sommerstid. Her har du et hyggelig utsyn mot bakgården. Nyt solen på varme sommerdager. Balkongen har plass til sittegruppe, grill og beplantning. Selger opplyser om sol fra ca. kl. 07:00 - 16:00 på sommerstid.

SOVEROM 2 | Barnerom
Det andre soverommet er også av god størrelse. Her har du flere bruksområder som både gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet er i dag innredet som barnerom. Gode møbleringsmuligheter for seng, skrivepult og garderobeskap, alt etter dine behov.

BAD | Lyst og tidløst bad fra 2014
Pent og lyst bad fra 2014 med flislagte overflater. Det er behagelige varmekabler i gulv. Innredningen består av servant i skuffeseksjon og speilskap for oppbevaring. Videre er det dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser:

2021 - Alle rom malt - Trestandard AS.
2021 - Gang malt. Stue og kjøkken delvis malt. Egeninnsats
2020 - Soverom malt
2020 - Branntetting rundt soilrør i regi av aksjelaget - Firetech Safe AS
2018 - Slipt og oljet gulvbord
2018 - Slipt gulv og behandlet med hardvoksolje - Parkettstudio AS
2018 - Malt kjøkken, stue og gang
2014 - Nytt kjøkken fra Kvik
2014 -Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS
2014 - Store deler av det elektriske anlegget trukket om/fornyet (ink varmekabler på bad) i forbindelse med oppgradering av leilighet - Wethal elfag AS
2010-2014 - Nye balkonger og oppussing av fasade ut mot gate og mot bakgård - Thorendal AS & Balkongteam
2012 - Piperehabilitering i regis av aksjelaget. Satt inn ventilasjonsluke i stue.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
2012 - Piperehabilitering i regis av aksjelaget. Satt inn ventilasjonsluke i stue. 2014 -Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS 2014 - Nytt kjøkken fra Kvik 2010-2014 - Nye balkonger og oppussing av fasade ut mot gate og mot bakgård - Thorendal AS & Balkongteam 2014 - Store deler av det elektriske anlegget trukket om/fornyet (ink varmekabler på bad) i forbindelse med oppgradering av leilighet - Wethal elfag AS 2018 - Slipt gulv og behandlet med hardvoksolje - Parkettstudio AS 2018 - Malt kjøkken, stue og gang 2020 - Soverom malt 2020 - Branntetting rundt soilrør i regi av aksjelaget - Firetech Safe AS 2021 - Gang malt. Stue og kjøkken delvis malt. Egeninnsats
Etter vi overtok: 2021 - Alle rom malt - Trestandard AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.

2014 - Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
2014 - Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS.

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.
2012 - Piperehabilitering i regi av aksjelaget. Satt inn ventilasjonsluke i stue.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. 2014 - Store deler av det elektriske anlegget trukket om/fornyet (ink varmekabler på bad) i forbindelse med oppgradering av leilighet - Wethal elfag AS

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Vet at det er andre som har opplevd problemer med peis og pipe. Hverken vi, eller tidligere eiere har hatt problemer med dette. Tror ikke det gjelder noen av leilighetene i oppgang B.

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.
Ja. Det er observert majorstubille i leilighten. For mer info, ta kontakt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport ble laget i forbindelse med salg i 2021.

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. Vedlegg til salgsoppgaven i 2021 henviser til en takstrapport fra takstmann Kjetil Nilsen AS.

**Bygningssakkyndig**
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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

Bygning, generelt:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Etasjeskiller i betong.
- Vindu med tolags isolerglass mot balkongen, produsert i 2014. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1985.

Brannskille:
Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i selskapet.

Overflater:
- Gulv: Gulvbord. Fliser på bad.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Tak: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i stue. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Bygningsdeler med TG2:

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdør: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Enkelte dører har behov for justeringer.

- Etasjeskille: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 12 og Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 12 og angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er på 2000

W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Soverommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Luftespalten under dør mot badet er smal, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Våtromsgulv: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Mindre områder med misfarge av silikonfug i dusjsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

**Innbo og løsøre**
Vaskemaskin og 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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner.
Elektrisk gulvvarme på bad. Peis.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 110 liter, ifølge en tidligere salgsoppgave produsert i 2004, montert over himlingen på badet.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 7 500 kWh per år. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 068,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV, internett, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon.
Herav:
Avdrag felleslån 733,-
Fellesutgifter boligaksjeselskapet 3 513,-
Renter felleslån 822,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

**Andre utgifter**

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo Kommune. Andelene som faller inn under kriteriet for eiendomsskatt blir viderefakturert av usbl medio mai og medio okotber.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 673 532,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 694 128,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

**Formuesverdi**
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

**TV/Internett/Bredbånd**
Aksjelaget har avtale med Telia for internett og tv.

# Aksjeselskapet

**Om aksjeselskapet**
AS Grimstadgaten 23 består av 63 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Det er fellesvaskeri i aksjelaget.
- Vakstmester, Daniel Vesell.

Styrets arbeid:
- Sluttført oppgradering av tv og internett til fibernett.
- Gjennomført utbedringer i bakgård. Dette innebærer reparasjon av trappetrinn til ventiler til treningsrom. Arbeidene av nødvendig for å hindre vanninntrenging til kjeller.
- Gjennomført kontroll av lekeapparater og huskestativ.

Vedlikehold i akselaget:
2024: Nytt fibernett utført av Telia april 2024
2022: Pusset opp alle oppganger (Malermester Jens Petter Lunde AS).
2022: Etablert felles treningsrom, i samme oppgang som leiligheten.
2021: Nytt låssystem til alle hoveddører og fellesarealer.
2020: Branntetting av alle soilrør.
2020: Ny lekeplass.
2019: Større oppgradering av bakgården med ny gressplen, grillområde og to sykkel- og barnevognsskur m/bod.
2017: Felling av stor gran i bakgården, nytt hobbyrom og nytt sykkelverksted. Større fasadeendring mot Bjølsen skole (bekostet av aktuelle eier som ønsket forandringen).
2016: Oppussing og innkjøp til fellesrommet. Innkjøp av designmøbler til hagen (Grythyttan).
2015: Nye søppelskur / Utbedring av utvendig sokkel / vedlikehold av sandkasse i bakgården.
2014: Oppføring av balkonger (Balkongteam AS).
2012: Utbedringer av piper, satt inn ventilasjonsluker og oppussing av fasade som vender mot felles bakgård.
2011: Videokontroll av samtlige piper

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 187 337,-pr. 25.03.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 16362175376, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026. 5,25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 25.03.2026: 2 335 142,-
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.06.2040 )

Lånenummer: 16362175368, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 5,25%
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 25.03.2026: 11 635 838,-
Andel av saldo: 187 337,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.06.2040 )

Aksjelaget har ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 18 334,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsresultatet for 2024 var 470 282,-.

Aksjeselskapets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Én gang i året (forsommeren) arrangeres det dugnad. Minst én beboer per boenhet skal delta på dugnaden, så langt det med rimelighet lar seg gjøre.

**Dyrehold**
Husdyr skal godkjennes av styret. Styret kan ikke avslå en søknad om husdyr uten særskilt grunn.

**Aksjeselskapets forsikring**
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586901

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 2 929 kvm (Eiertomt)
Bakgården er et hyggelig og velholdt fellesområde som inviterer til både avslapning og sosialt samvær. Her finner du grønne planter, frukttrær og blomsterbed som gir et frodig og innbydende uttrykk gjennom hele sesongen. Det er i tillegg flere sittegrupper, felles grill og lekeplass med ulike apparater.

Det arrangeres dugnader med god oppslutning blant beboerne.

**Adkomst**
Adkomst til boligen fra Grimstadgata. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen har en fantastisk beliggenhet i hjertet av Sagene, rett ved Sagene Kirke og Bjølsenparken. Her bor du svært sentralt, samtidig stille og tilbaketrukket. Sagene er et meget attraktivt boligområde med en med alt av servicetilbud i nabolaget.

Sagene har et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Ellers er det gangavstand til trikkeholdeplass på Torshov og T-baneforbindelse på Nydalen. Med bil fra Sagene tar det ca. 4 min til Majorstuen, 4 min til Storo, 6 min til Nydalen, 8 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

Sagene byr på alt man måtte ønske seg av kafeer, kaffebarer, restauranter og barer. Et par minutters gange fra leiligheten ligger det flere koselige kafeer og restauranter som Kaffebrenneriet, Mjøl og Sagene lunsjbar. Du finner flere dagligvareforretninger i nærområdet, blant annet Rema 1000, Extra, Kiwi og døgnåpen Joker. Rett utenfor døren finner du blant annet District 4, Olio og Sagene Torg med frukt, grønt og internasjonale varer. Det er dessuten kort vei til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. Ca. 10 minutters gange til St.Hanshaugen og Grünerløkka. Dette er et ypperlig utgangspunkt til både særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister - her er mulighetene mange!

Leiligheten ligger sentralt plassert med solrike parker i alle himmelretninger. Her bor du i nærheten av flere fantastiske grøntområder som Gråbeinsletta, Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Sagene parken, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner, turstier mm.

Av treningstilbud finner du blant annet SATS Sagene og ellers i nærområdet finner du Myrens sportssenter på

Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er i nærheten.

**Skoler og barnehager**
Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon. Eller søk her: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/
Når megler sjekket på nettsiden står det at man sokner til Bjølsen skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er tegnet inn der soverom 2 er i dag. Det er derfor avvik siden kjøkkenet er flyttet ut og etablert soverom. Kjøper overtar eventuell risiko for å byggemelde denne endringen.

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument 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 foreligger ferdigattest for eiendommen som gjelder 51 balkonger - datert 04.11.14

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.

**Vei, vann og avløp**
Offentlig fortau utenfor blokken.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/221/70:
13.11.1928 - Dokumentnr: 924411 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

07.08.1915 - Dokumentnr: 900408 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:54

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Selger opplyser at det har blitt observert majorstuebille i leiligheten.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 55 405,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 313,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 155,- 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. 3 625,-.

**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 2. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

**Meglerforetaket**
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

**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).

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## GRIMSTADGATA 23 B, 0464 OSLO

Gnr: 221 Bnr: 70 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 10/04/2026 |
| Utskriftsdato: | 14/04/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99247 |
| Referansenr: | |

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Treroms aksjeleilighet i bygård med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

**Standard**

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:*

2021: Malt vegg- og himlingsoverflater.
2018: Slipt og oljet gulvbord.
2014: Ny Kvik kjøkkeninnredning.
2014: Pusset opp badet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1929, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ventilasjon

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Hannah Møller og Øystein Lunde Arneberg |
| Takstmenn: | Peder Vilhelm Aubert |
| Befaring/tilstede: | Eier: Hannah Møller og Øystein Lunde Arneberg, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Aksjeleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 221 Bnr: 70 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 2929.9 m² |
| Adresse: | Grimstadgata 23 B, 0464 OSLO |

Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | AS Grimstadgaten 23 |
| Organisasjonsnr: | 933773361 |
| Eier: | Hannah Møller og Øystein Lunde Arneberg |
| Aksjenummer: | 176-200 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 10/04/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt. | | |
| Ambita infoland | 08/04/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1929 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 8 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 65 | 0 | 0 | 3 |
| Sum bolig: | 65 | 8 | 0 | 3 |
| Sum BRA: | 73 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | To eksterne boder | |
| 3. etasje | Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 6 m² og ca. 2 m².

## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

---

Brannskille

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i selskapet.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass mot balkongen, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Tyder

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Profilert entrédør. |
| Tilstandsvurdering: | Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Enkelte dører har behov for justeringer. TG: 2 |

---

Etasjeskiller

*Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 12 og 14 mm i stue og hovedsoverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1 |

---

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Teglsteinspipe og brannmur i stue. |
| Tilstandsvurdering: | Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1 |

---

Ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på 110 liter, ifølge en tidligere salgsoppgave produsert i 2004, montert over himlingen på badet. |
| Tilstandsvurdering: | Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.<br><br>Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2 |

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.<br>Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.<br>Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1 |

---

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Friskluftsventil på yttervegg i stue.<br>Tilluft via åpning av vinduer i soverom.<br>Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og lille soverommet.<br>Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk. |
| Tilstandsvurdering: | Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.<br><br>Soverommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.<br><br>Luftespalten under dør mot badet er smal, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.<br><br>I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2 |

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.<br><br>Kvik kjøkkeninnredning fra 2014. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt med gulvbord. |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert knirk ved normal gange i mindre områder.<br>Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. TG: 1 |

---

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig.<br>Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i stue. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Garderobeskap med profilerte fronter i entré og hovedsoverom.<br>Garderobeskap med glatte fronter i lille soverommet. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.<br><br>Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 21.01.2015 er fremvist for følgende arbeider: Legge ny tilførsel til komfyrkurs.<br>Faktura fra Wethal el-fag AS for oppgradering av det elektriske anlegget, datert 10.12.2014.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Store deler av anlegget er oppgradert i 2014, i hovedsak i forbindelse med bad og kjøkken. Deler av anlegget er av ukjent dato.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2015. |
| Tilstandsvurdering: | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.<br><br>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. |

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er ifølge eier pusset opp i 2014. Fakturaer fra rørleggerearbeider er fremvist. Fullstendig FDV dokumentasjon er ikke fremvist. |

---

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen. |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.<br><br>Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.<br><br>Mindre områder med misfarge av silikonfug i dusjsone.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

---

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte overflater. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

---

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# 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
24. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0115/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Grimstadgata 23B, 0464 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Hannah Møller, Øystein Lunde Arneberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juli 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 2288270
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2012 - Piperehabilitering i regis av aksjelaget. Satt inn ventilasjonsluke i stue. 2014 - Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS 2014 - Nytt kjøkken fra Kvik 2010-2014 - Nye balkonger og oppussing av fasade ut mot gate og mot bakgård - Thorendal AS & Balkongteam 2014 - Store deler av det elektriske anlegget trukket om/fornyet (ink varmekabler på bad) i forbindelse med oppgradering av leilighet - Wethal elfag AS 2018 - Slipt gulv og behandlet med hardvoksolje - Parkettstudio AS 2018 - Malt kjøkken, stue og gang 2020 - Soverom malt 2020 - Branntetting rundt soilrør i regi av aksjelaget - Firetech Safe AS 2021 - Gang malt. Stue og kjøkken delvis malt. Egeninnsats Etter vi overtok: 2021 - Alle rom malt - Trestandard AS.

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2014 - Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2014 - Totalrenovering av bad med nytt vannskadesikkert rør-i-rør system - KK Construction & Rørverket AS

---

**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:** 2012 - Piperehabilitering i regis av aksjelaget. Satt inn ventilasjonsluke i stue.

---

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2014 - Store deler av det elektriske anlegget trukket om/fornyet (ink varmekabler på bad) i forbindelse med oppgradering av leilighet - Wethal elfag AS

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Vet at det er andre som har opplevd problemer med peis og pipe. Hverken vi, eller tidligere eiere har hatt problemer med dette. Tror ikke det gjelder noen av leilighetene i oppgang B.

**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.**

Ja

**Beskriv:** Det er observert majorstubille i leilighten. For mer info, ta kontakt.

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport ble laget i forbindelse med salg i 2021

**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?** Vedlegg til salgsoppgaven i 2021 henviser til en takstrapport fra takstmann Kjetil Nilsen AS.

**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

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 29-0115/26**

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Dennis Sandaunet



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AS Grimstadgaten 23 | | **Vår ref.:** | 823/14 | **Fødselsdato eier:** | 22.08.1991 |
| Grimstadgata 23 B | | **Type:** | Bolig AS | **Fødselsdato medeier:** | 15.04.1987 |
| 0464 OSLO | | **Eiere:** | Hannah Møller Endresen, Øystein Lunde Arneberg | | |
| **Organisasjonsnr:** | 933 773 361 | **Aksje:** | 176-200 | **Aksjeboenhetsnr:** | 14 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 068**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 733 |
| | Fellesutg. Boligaksjeselsk. | 3 513 |
| | Renter felleslån | 822 |

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) | 187 337 | Gjeld siste årsoppg.: | 187 337 |
| Klient ajourf. lån: | 13 970 979,80 | Klient gj. s. årsoppg.: | 13 970 979 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362175376, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 25.03.2026: 2 335 142
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.06.2040 )

Lånenummer: 16362175368, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 25.03.2026: 11 635 838
Andel av saldo: 187 337
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.06.2040 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Mathias Høiseth |
| Adresse: | Grimstadgata 23 G |
| Postnr/-sted: | 0464 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 46416569 |
| E-post: | danielveseli@hotmail.no |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 187 337 | Andre inntekter: | 534 |
| Annen formue: | 18 334 | Utgifter: | 10 881 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Pålydende: | 2 500 | Opprinnelig innskudd: | 0 | | |
| Aksjenr: | 176-200 | Partialobligasjonsnr: | | Aksjeboenhetsnr: | 14 |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1929

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Dennis Sandaunet



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AS Grimstadgaten 23 | **Vår ref.:** | 823/14 | **Fødselsdato eier:** | 22.08.1991 |
| Grimstadgata 23 B | **Type:** | Bolig AS | **Fødselsdato medeier:** | 15.04.1987 |
| 0464 OSLO | **Eiere:** | Hannah Møller Endresen, Øystein Lunde Arneberg | | |

**Organisasjonsnr:** 933 773 361

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 221/70

Bygningstype: LB

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 2939 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP586901 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Gateparkering () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 2 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |

Fasiliteter:

Boligselskapet 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 boligselskapet.

Oppvarming: Varmt vann og fyring er ikke inkl. i felleskostnadene

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

post i retur 020103

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 til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Grimstadgaten 23

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Bjølsen skole

## 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 i husordensregler, punkt 5 Bakgård
- 5.2 Endring av vedtektene § 4-1 punkt 2.
- 5.3 Vedtektsendringer vedrørende fullmakt for andeler.
- 5.4 Oppstart av balkongprosjekt
- 5.5 IN-ordning

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.

# 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 på 100 000,- 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 i husordensregler, punkt 5 Bakgård

Styret anbefaler en mindre endring av husordensreglenes punkt 5 - Bakgård. Dagens Husordensregler sier følgende:

"Uvedkommende ting må ikke settes i bakgården. Parkering av biler i bakgården er ikke tillatt."

Styret ønsker å legge til motorsykler og scootere i setningen for å hindre parkering av motoriserte kjøretøy i bakgården.

Forslag til ny regel:

"Uvedkommende ting må ikke settes i bakgården. Parkering av biler, motorsykler og scootere i bakgården er ikke tillatt."

**Forslag til vedtak:** Husordensreglenes punkt 5 om Bakgård endres som vist her:

"Uvedkommende ting må ikke settes i bakgården. Parkering av biler, motorsykler og scootere i bakgården er ikke tillatt."

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

### 5.2 Endring av vedtektene § 4-1 punkt 2.

Styret ønsker ikke at det installeres vinduer med ulik utforming i Grimstadgata 23. For å unngå dette, foreslår vi å vedtektsfeste at vinduer som skal byttes, må godkjennes av styret. Styret vil få utarbeidet et tegningsgrunnlag/ vindusskjema som skal ligge til grunn for styrets godkjenning.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår følgende endring i § 4-1 punkt 2, markert med understreket tekst:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, verandadør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vinduer og verandadører skal godkjennes av styret.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

### 5.3 Vedtektsendringer vedrørende fullmakt for andeler.

Styret ønsker å endre vedtektene slik at ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, slik det er i burettslagslova § 7-3 (1). Vi er et boligaksjeselskap, og per i dag gjelder aksjeloven § 5-2, som ikke gir slike begrensninger på antall.

Styret mener at intensjonen i dagens vedtekter er å sikre nettopp dette, men at det ikke er realiteten så lenge aksjeloven gjelder foran burettslagslova. Styret ønsker derfor å legge til følgende setning til våre vedtekters § 8-6:

"Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier"

**Forslag til vedtak:** **8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

### 5.4 Oppstart av balkongprosjekt

Generalforsamlingen godkjente i mai 2020 bygging av grind i rekkverk og demonterbar stige fra balkonger i 1 etasje til felles bakgård, under forutsetning av at beboerne selv påtar seg alt ansvar, og at styret får godkjenne endelig detaljert løsning når den foreligger. Prosessen stoppet den gang opp på grunn av korona.

Beboer har startet opp igjen prosessen med å innhente anbud på nytt, der planen er innhente tilbud på bygging av grinder i rekkverk og demonterbare stiger. Generalforsamlingen har allerede godkjent tiltaket, og styret vil fatte endelig vedtak om løsning basert på innkomne tilbud.

Løsningen skal ivareta sikkerhet, estetikk og funksjonalitet, og materialvalg vil være i sortlakkert metall og mørkt trematerialer for å harmonere med eksisterende fasade. Det legges vekt på gjenbruk av materialer der det er mulig, og både grinder og stiger skal være utformet slik at de er trygge i bruk og ikke hindrer fremkommelighet.

Beboer ønsker å informere generalforsamlingen om at prosessen er i gang, og oppfordrer dem som er interessert i å delta i anskaffelsen til å melde sin interesse så snart som mulig. Antall bestillinger kan ha innvirkning på pris og gjennomføring.

Planlagt oppstart av prosjektet er så snart som mulig, og beboer ser frem til å finne en god løsning.

Ta kontakt med styret ved spørsmål eller for å melde interesse. Vi ønsker også tips om noen har kontakter som kan være aktuelle for å levere tilbud.

**Forslag til vedtak:** Forslag fra beboer:

Prosessen med etablering av port og stige i balkonger fra 1. etasje er startet opp etter at korona satte prosjektet på pause. Beboere som ønsker etablering av port og stige kan melde sin interesse til styret, som vil videreformidle dette til forslagsstiller.

**Styrets innstilling:** Styret tolker henvendelsen som en orienteringssak, og støtter oppstart av prosessen så lenge dette er i tråd med generalforsamlingens vedtak fra 2020.

Styret vil kunne videreformidle kontaktinformasjon mellom beboere, men går ikke inn i prosessen ut over dette.

### 5.5 IN-ordning

Generalforsamlingen vedtok i 2024 at styret skulle etablere IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). I den prosessen ble styret oppmerksom på at en slik ordning krever at boligaksjeselskapet etablerer en sikringsordning. Dette er en årlig kostnad på 0,6% av budsjetterte felleskostnader. Styret mener at In-ordning ble vedtatt på feil kunnskapsgrunnlag på generalforsamlingen i 2024, da verken beboere eller styret var klar over at det var årlig kostnad på sikringsordning. Styret mener derfor at dette må vedtas på nytt.

Styret ønsker å redegjøre for positive og negative virkninger av en slik ordning. Teksten nedenfor er hentet fra USBL sin side hvor de redegjør for IN-ordning.

Etablering av en IN-ordning vil gi andelseiere muligheten til å nedbetale hele, eller deler av egen fellesgjeld, når de selv måtte ønske. Minste innskudd er 100 000, og det kommer et administrasjonsgebyr på kr.3 600 inkl. mva. per nedbetaling. En slik avtale gjør det lettere for andelseier å styre sin egen nedbetaling, enten ved å ta opp eget lån, eller bruke av oppsparte midler. Noen andelseiere har oppsparte midler eller gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn boligselskapets fellesgjeld. For mange kan det bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt. En IN-ordning vil også øke kostnadene til borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging, noe som spiller inn på felleskostnadene.

Styret har gått gjennom kostnadene og viser summene nedenfor:

Årlige kostnader blir totalt 31 170,-

Sikringsordning: 0,6 % av 2 570 000,- = 15 420,-

Årlig oppfølging: 12 600,- eks mva, og 15 750,- inkl. mva

I tillegg kommer en etableringskostnad (engangskostnad) på 24 100,- eks mva for IN, uavhengig av antall boliger. Inkludert mva blir etableringskostnaden på 30 125,-.

**Forslag til vedtak:** Styret går videre i prosessen med å etablere IN-ordning for boligakjeselskapet.

**Styrets innstilling:** Styret mener at en IN-ordning vil resultere i at samtlige andelseiere vil få økte felleskostnader, uavhengig av andelseieres mulighet til å benytte seg av IN-ordningen.

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mathias Høiseth valgt for 2 år 2024
Styremedlem, Trond Risa valgt for 1 år 2024
Styremedlem, Spartaco Lyche Falchi valgt for 2 år 2023
Varamedlem, Siri Jæger Brudvik valgt for 1 år 2024
Varamedlem, Ida Søgnen Tveit valgt for 1 år 2024

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg for to år: To styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til styre for kommende år legges fram på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens forslag.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg for 1 år: To varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for kommende år legges fram på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens forslag.

### 6.3 Valg av valgkomite

Selv om det ikke er krav om å ha en valgkomite i vedtektene eller annet relevant regelverk, mener styret at det er positivt å ha en valgkomite for boligselskapet. Dette letter arbeidet med å finne gode kandidater til verv i boligselskapet.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite for kommende år legges fram på generalforsamlingen.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **984 709** | **1 320 565** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 470 282 | 206 588 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 36 505 | 36 504 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -563 515 | -578 948 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-56 729** | **-335 856** |
| **C. Disponible midler** | **927 980** | **984 709** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 1 062 698 | 1 726 411 |
| Kortsiktig gjeld | -134 718 | -741 702 |
| **C. Disponible midler** | **927 980** | **984 709** |

Boligaksjeselskapets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 AS Grimstadgaten 23

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Driftsinntekt** | | | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 3 709 546 | 3 359 625 | 3 719 745 | 4 005 477 |
| **Sum driftsinntekt** | | **3 709 546** | **3 359 625** | **3 719 745** | **4 005 477** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Tilskudd | 2 | 110 000 | 74 308 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 4 414 | 4 306 | 6 000 | 6 000 |
| **Sum driftsinntekt** | | **114 414** | **78 614** | **6 000** | **6 000** |
| **Sum inntekt** | | **3 823 960** | **3 438 239** | **3 725 745** | **4 011 477** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 61 351 | 61 351 | 60 600 | 63 100 |
| Styrehonorar | 4 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 5 | 36 505 | 36 504 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 86 612 | 79 941 | 85 000 | 85 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 6 | 170 251 | 194 719 | 220 600 | 228 015 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 874 211 | 748 571 | 870 000 | 984 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 7 | 7 981 | 8 593 | 9 000 | 10 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 4 899 | 31 632 | 29 000 | 19 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 9 | 322 803 | 270 556 | 85 000 | 162 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 103 | 6 783 | 7 000 | 7 182 |
| Forretningsførerhonorar | | 123 866 | 117 520 | 124 000 | 129 000 |
| Andre honorar | 10 | 30 124 | 213 544 | 4 000 | 4 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 1 708 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 414 936 | 396 211 | 416 000 | 426 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 1 810 | 2 973 | 0 | 0 |
| Kontingent og gave | | 0 | 544 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 261 476 | 233 615 | 274 645 | 300 000 |
| Andre kostnader | | 14 002 | 12 431 | 11 000 | 13 252 |
| **Sum kostnad** | | **2 517 930** | **2 517 196** | **2 295 845** | **2 531 049** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 306 030** | **921 043** | **1 429 900** | **1 480 428** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 34 180 | 33 314 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 869 929 | 747 769 | 834 179 | 838 099 |
| **Netto finansposter** | | **835 749** | **714 455** | **834 179** | **838 099** |
| **Årsresultat** | | **470 282** | **206 588** | **595 721** | **642 329** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 470 282 | 206 588 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **470 282** | **206 588** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 AS Grimstadgaten 23

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 5 | 475 000 | 475 000 |
| Bygninger | 5 | 13 518 751 | 13 518 751 |
| Påkostninger | 5 | 6 457 463 | 6 457 463 |
| Andre driftsmidler | 5 | 65 215 | 101 720 |
| **Sum anleggsmidler** | | **20 516 428** | **20 552 933** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 5 403 | 13 690 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 441 | 4 354 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 497 552 | 481 593 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 542 608 | 1 225 020 |
| Innestående skattetrekk | 11 | 2 695 | 1 754 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 062 698** | **1 726 411** |
| **SUM EIENDELER** | | **21 579 126** | **22 279 343** |

# Balanse 2024 AS Grimstadgaten 23

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 150 300 | 150 300 |
| Annen innskutt egenkapital | | 11 195 176 | 11 195 176 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **11 345 476** | **11 345 476** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -4 473 052 | -4 943 333 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-4 473 052** | **-4 943 333** |
| **Sum egenkapital** | **12** | **6 872 424** | **6 402 143** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 13 | 14 571 984 | 15 135 499 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **14 571 984** | **15 135 499** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt | | 4 350 | 4 019 |
| Leverandørgjeld | | 116 885 | 722 958 |
| Skyldig off. myndigheter | | 4 476 | 3 530 |
| Påløpne renter | | 4 650 | 6 954 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 358 | 4 241 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **134 718** | **741 702** |
| **Sum gjeld** | | **14 706 702** | **15 877 201** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **21 579 126** | **22 279 343** |
| Pantstillelser | 14 | 14 571 984 | 15 135 499 |

Sted:_____ Dato:_____

| Mathias Høiseth | Trond Risa | Spartaco Lyche Falchi |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

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,-. 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 av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

## Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 276 748 | 2 027 688 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 860 826 | 734 342 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 571 972 | 597 595 |
| **Sum** | **3 709 546** | **3 359 625** |

## Note 2 - Tilskudd

Konto 3401, fått et tilskudd et endt prosjekt av Enova.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 4 414 | 4 306 |
| **Sum** | **4 414** | **4 306** |

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 35 340 | 35 340 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 4 241 | 4 241 |
| 5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet | 14 820 | 14 820 |
| 5290 MOTPOST ANDRE FORDELER | -14 820 | -14 820 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 21 173 | 21 173 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 598 | 598 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 100 000 | 100 000 |
| **Sum** | **161 351** | **161 351** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,07.

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendom | Tekniske anlegg | Balkonger | Tomt | Vaktmesterleiligl | Søppelskur |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 13 516 251 | 458 627 | 6 457 463 | 475 000 | 2 500 | 118 572 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 13 516 251 | 458 627 | 6 457 463 | 475 000 | 2 500 | 118 572 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 458 627 | 0 | 0 | 0 | 53 357 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 13 516 251 | 0 | 6 457 463 | 475 000 | 2 500 | 65 215 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 30 576 | 0 | 0 | 0 | 5 929 |
| Anskaffelsesår : | 1929 | 2009 | 2014 | 1929 | 1929 | 2015 |
| Antatt levetid i år : | | 15 | | | | 20 |

Boligaksjeselskapet består av 63 aksjeleiligheter. Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 70 i Oslo kommune. Eiertomt på 2930 kvm. Selskapets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring, polise nr. SP586901.

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6300 Leiekostnader lokaler | 0 | 6 500 |
| 6343 Serviceavtaler | 0 | 37 500 |
| 6360 Annet renhold | 1 948 | 2 643 |
| 6361 Fast renhold | 120 496 | 113 449 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 4 969 | 5 328 |
| 6364 Matteleie | 17 732 | 16 930 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 395 | 344 |
| 6392 Containerleie/tømming | 14 878 | 9 104 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 5 849 | 2 921 |
| 6398 Felleskostnader | 3 984 | 0 |
| **Sum** | **170 251** | **194 719** |

## Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens HMS E-post | 7 981 | 8 593 |
| **Sum** | **7 981** | **8 593** |

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 6 808 |
| 6540 Inventar | 998 | 7 934 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 2 431 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 2 264 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 636 | 14 459 |
| **Sum** | **4 899** | **31 632** |

## Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 27 092 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 30 046 | 16 602 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 15 525 | 14 121 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 7 362 | 0 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 24 281 | 10 407 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 31 834 | 29 480 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 32 728 |
| 6641 Malerarbeider | 7 105 | 580 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 86 113 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 51 269 | 24 383 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 72 881 | 29 050 |
| 6667 Drift uteområder | 82 500 | 0 |
| **Sum** | **322 803** | **270 556** |

## Note 10 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 6 857 | 13 544 |
| 6720 Juridisk honorar | 6 250 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 17 018 | 200 000 |
| **Sum** | **30 124** | **213 544** |

## Note 11 - Bundne midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk | 2 695 | 1 754 |
| **Sum** | **2 695** | **1 754** |

## Note 12 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 150 300 | 0 | 150 300 |
| Annen innskutt egenkapital | 11 195 176 | 0 | 11 195 176 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **11 345 476** | **0** | **11 345 476** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | -4 943 333 | 470 281 | -4 473 052 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-4 943 333** | **470 281** | **-4 473 052** |
| **Sum egenkapital** | **6 402 143** | **470 281** | **6 872 424** |

## Note 13 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **16362175368** | **16362175376** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 | 2020 |
| Rentesats: | 5.84 % | 5.84 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2040 | 30.06.2040 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 14 572 595 | 2 924 519 |
| Lånesaldo 01.01: | 12 605 711 | 2 529 788 |
| Avdrag i perioden: | 469 325 | 94 190 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **12 136 386** | **2 435 598** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 9 333 931 | 1 873 185 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175368 | 1 | 285 604 | 285 604 |
| | 1 | 278 982 | 278 982 |
| | 1 | 255 427 | 255 427 |
| | 49 | 195 396 | 9 574 404 |
| | 1 | 189 969 | 189 969 |
| | 1 | 186 495 | 186 495 |
| | 3 | 182 044 | 546 132 |
| | 1 | 180 416 | 180 416 |
| | 1 | 176 182 | 176 182 |
| | 1 | 169 235 | 169 235 |
| | 1 | 148 501 | 148 501 |
| | 1 | 145 028 | 145 028 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175376 | 28 | 86 986 | 2 435 608 |

## Note 14 - Pantstillelser

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 14 571 984 | 15 135 499 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **14 571 984** | **15 135 499** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **20 451 213** | **20 451 213** |

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Grimstadgaten 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS Grimstadgaten 23**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Mathias Høiseth (sign.) | 18.03.2025 |
| Styremedlem | Spartaco Lyche Falchi (sign.) | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Trond Risa (sign.) | 17.03.2025 |

**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 A/S Grimstadgaten 23

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/S Grimstadgaten 23 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 selskapet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og

© 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: 8F7L6-E18EQ-SB0MV-6EVKF-6CNR5-N7H5V

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 regnskapet, 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 internkontroll.

- 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 selskapets 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 selskapets 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 selskapet 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: 8F7L6-E18EQ-SB0MV-6EVKF-6CNR5-N7H5V

# Årsmelding 2024 - AS Grimstadgaten 23

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mathias Høiseth
Styremedlem, Trond Risa
Styremedlem, Spartaco Lyche Falchi
Varamedlem, Siri Jæger Brudvik
Varamedlem, Ida Søgnen Tveit

Styret i AS Grimstadgaten 23 består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

AS Grimstadgaten 23 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. AS Grimstadgaten 23 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933773361

AS Grimstadgaten 23 består av 63 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

AS Grimstadgaten 23 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586901. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

AS Grimstadgaten 23 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har hatt møter ca. annenhver måned. I tillegg tar vi løpende avklaringer gjennom en chatgruppe, slik at saker ikke trenger å bli liggende unødig lenge. Vi har også god nytte av vaktmester Daniel Veseli, som løser oppgaver i samråd med styret og på eget initiativ.

Styret har arbeidet gjennom året for å ivareta eiendommen og bomiljøet. Økonomien i boligselskapet er akseptabel, men gir begrenset rom for egeninitierte tiltak. Vi har bl.a.:

- Sluttført oppgradering av tv og internett til fibernett.
- Gjennomført utbedringer i bakgård. Dette innebærer reparasjon av trappetrinn til kjeller i oppgang G, ny asfalt mot trappeløp til kjeller i C og D og montering av nye ventiler til treningsrom. Arbeidene var nødvendig for å hindre vanninntrenging til kjeller.
- Gjennomført kontroll av lekeapparater og huskestativ.
- Videreført tradisjonen med tenning av julelys og korsang.
- I tillegg har styret arbeidet med store og småsaker på vegne av beboere, og fulgt opp pågående saker fra 2024.

Styret planlegger å gjennomføre vedlikehold og rens av ventilasjonskanaler i løpet av 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Grimstadgaten 23 tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Bjølsen skole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Mathias Høiseth

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 22

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 100 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 100000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Endring i husordensregler, punkt 5 Bakgård

Styret anbefaler en mindre endring av husordensreglenes punkt 5 - Bakgård. Dagens Husordensregler sier følgende:

"Uvedkommende ting må ikke settes i bakgården. Parkering av biler i bakgården er ikke tillatt."

Styret ønsker å legge til motorsykler og scootere i setningen for å hindre parkering av motoriserte kjøretøy i bakgården.

Forslag til ny regel:

"Uvedkommende ting må ikke settes i bakgården. Parkering av biler, motorsykler og scootere i bakgården er ikke tillatt."

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

### 5.2 Endring av vedtektene § 4-1 punkt 2.

Styret ønsker ikke at det installeres vinduer med ulik utforming i Grimstadgata 23. For å unngå dette, foreslår vi å vedtektsfeste at vinduer som skal byttes, må godkjennes av styret. Styret vil få utarbeidet et tegningsgrunnlag/ vindusskjema som skal ligge til grunn for styrets godkjenning.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

### 5.3 Vedtektsendringer vedrørende fullmakt for andeler.

Styret ønsker å endre vedtektene slik at ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, slik det er i burettslagslova § 7-3 (1). Vi er et boligaksjeselskap, og per i dag

gjelder aksjeloven § 5-2, som ikke gir slike begrensninger på antall.

Styret mener at intensjonen i dagens vedtekter er å sikre nettopp dette, men at det ikke er realiteten så lenge aksjeloven gjelder foran burettslagslova. Styret ønsker derfor å legge til følgende setning til våre vedtekters § 8-6:

"Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier"

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

## 5.4 Oppstart av balkongprosjekt

Generalforsamlingen godkjente i mai 2020 bygging av grind i rekkverk og demonterbar stige fra balkonger i 1 etasje til felles bakgård, under forutsetning av at beboerne selv påtar seg alt ansvar, og at styret får godkjenne endelig detaljert løsning når den foreligger. Prosessen stoppet den gang opp på grunn av korona.

Beboer har startet opp igjen prosessen med å innhente anbud på nytt, der planen er innhente tilbud på bygging av grinder i rekkverk og demonterbare stiger. Generalforsamlingen har allerede godkjent tiltaket, og styret vil fatte endelig vedtak om løsning basert på innkomne tilbud.

Løsningen skal ivareta sikkerhet, estetikk og funksjonalitet, og materialvalg vil være i sortlakkert metall og mørkt trematerialе for å harmonere med eksisterende fasade. Det legges vekt på gjenbruk av materialer der det er mulig, og både grinder og stiger skal være utformet slik at de er trygge i bruk og ikke hindrer fremkommelighet.

Beboer ønsker å informere generalforsamlingen om at prosessen er i gang, og oppfordrer dem som er interessert i å delta i anskaffelsen til å melde sin interesse så snart som mulig. Antall bestillinger kan ha innvirkning på pris og gjennomføring.

Planlagt oppstart av prosjektet er så snart som mulig, og beboer ser frem til å finne en god løsning.

Ta kontakt med styret ved spørsmål eller for å melde interesse. Vi ønsker også tips om noen har kontakter som kan være aktuelle for å levere tilbud.

**Vedtak:**

Til Orientering. Beboere i 1. etasje kan kontakte styret om de vil være med på prosjektet.

## 5.5 IN-ordning

Generalforsamlingen vedtok i 2024 at styret skulle etablere IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). I den prosessen ble styret oppmerksom på at en slik ordning krever at boligaksjeselskapet etablerer en sikringsordning. Dette er en årlig kostnad på 0,6% av budsjetterte felleskostnader. Styret mener at In-ordning ble vedtatt på feil kunnskapsgrunnlag på generalforsamlingen i 2024, da verken beboere eller styret var klar over at det var årlig kostnad på sikringsordning. Styret mener derfor at dette må vedtas på nytt.

Styret ønsker å redegjøre for positive og negative virkninger av en slik ordning. Teksten nedenfor er hentet fra USBL sin side hvor de redegjør for IN-ordning.

Etablering av en IN-ordning vil gi andelseiere muligheten til å nedbetale hele, eller deler av egen fellesgjeld, når de selv måtte ønske. Minste innskudd er 100 000, og det kommer et administrasjonsgebyr på kr.3 600 inkl. mva. per nedbetaling. En slik avtale gjør det lettere for andelseier å styre sin egen nedbetaling, enten ved å ta opp eget lån, eller bruke av oppsparte midler. Noen andelseiere har oppsparte midler eller gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn boligselskapets fellesgjeld. For mange kan det bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt. En IN-ordning vil også øke kostnadene til borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging, noe som spiller inn på felleskostnadene.

Styret har gått gjennom kostnadene og viser summene nedenfor:

Årlige kostnader blir totalt 31 170,-

Sikringsordning: 0,6 % av 2 570 000,- = 15 420,-

Årlig oppfølging: 12 600,- eks mva, og 15 750,- inkl. mva

I tillegg kommer en etableringskostnad (engangskostnad) på 24 100,- eks mva for IN, uavhengig av antall boliger. Inkludert mva blir etableringskostnaden på 30 125,-.

**Vedtak:**
Vedtak nedstemt.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg for to år: To styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til styre for kommende år legges fram på generalforsamlingen.

**Vedtak:**
Valgt ble: Max Johannes Kippersund for 2 år.

Valgt ble: Jan Kristian Stavset for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg for 1 år: To varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for kommende år legges fram på generalforsamlingen.

**Vedtak:**
Valgt ble: Spartaco Lyche Falchi for 1 år.

Valgt ble: Siri Jæger Brudvik for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

Selv om det ikke er krav om å ha en valgkomite i vedtektene eller annet relevant regelverk, mener styret at det er positivt å ha en valgkomite for boligselskapet. Dette letter arbeidet med å finne gode kandidater til verv i boligselskapet.

**Vedtak:**
Valgt ble: Joel Hördin og Fredrik Sørnes

Møteleder:
Bjarne Bjerknes /s/

# Husordensregler

for Grimstadgata 23. Sist endret av generalforsamlingen 27.4.2022

## 1 Vis hensyn, vær raus

Beboere og gjester bes opptre hensynsfullt og raust overfor hverandre. Leiligheter, balkonger og bakgård er til for å brukes, men støy er ikke tillat mellom kl. 22 (kl. 23 på fredager og lørdager) og kl. 8. Det oppfordres til å være hensynsfull ved bruk av bakgården og balkongene på kveldstid, da lyd og røyklukt lett sprer seg til leilighetene.

Beboere som er plaget med støy e.l. oppfordres til å kontakte den eller de det gjelder direkte, dette gir som regel en god løsning. Hvis direkte kontakt ikke fører fram eller man ellers ønsker det, kan man kontakte styret. Styret kan megle mellom partene og ev. fatte en beslutning om brudd på husordensreglene.

## 2 Sikkerhet

Kullgriller er ikke tillatt på balkonger og takterrasser. Gassgriller og elektriske griller er tillatt.

Brukere av griller og bålpanne har ansvar for brannsikkerheten ved bruk. Feil, skader og mangler ved felles grill og bålpanne skal meldes til styret eller vaktmester. Rester av grillkull o.l. skal tømmes i beholder for ildsfarlig avfall. Denne avfallsbeholderen skal stå i god avstand fra vegger og brennbare gjenstander.

Beboere har ansvar for brannsikkerhet o.l. i egne boder.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs. Store gassbeholdere kan oppbevares på egen balkong, små beholdere kan oppbevares i en felles trådkurv i høyre sykkelskur.

Beboere skal gi tilgang til egen leilighet og relevant utstyr når det er nødvendig for å gjennomføre feiing, tilsyn og kontroll av brannvarslingsutstyr o.l., etter forutgående varsling fra styret. Ev. ekstrautgifter som følge av manglende tilgang, kan belastes beboeren.

I vedovner skal det kun fyres med tørr ved. Opptenningsbriketter og små mengder ordinært avispapir kan benyttes til opptenning. Glanset papir (reklameaviser o.l.) skal ikke brennes eller brukes til opptenning.

## 3 Innendørs fellesarealer (trappeoppganger, loft og kjeller)

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Private eiendeler, avfall osv. skal ikke hensettes i fellesarealer med mindre det er avtalt med styret eller vaktmester.

Feielukene må ikke sperres.

Leilighetene skal ikke luftes ut til trappeoppgangene.

Skade på fellesområdene forårsaket ved flytting eller på annen måte skal utbedres eller betales av den som har skyld i skaden.

## 4 Dugnad

Én gang i året (forsommeren) arrangeres det dugnad. Minst én beboer per boenhet skal delta på dugnaden, så langt det med rimelighet lar seg gjøre.

## 5 Bakgården

Enhver bruker av bakgården skal holde bakgården ren og ryddig og skal ikke etterlate seg søppel, herunder sneiper. Bakgården med grøntanlegg skal brukes på måter som ikke gir urimelig slitasje eller skade.

Griller og tilhørende utstyr skal rengjøres etter bruk.

Sykler og tilhørende utstyr skal settes i sykkelskur eller sykkelstativ. Barnevogner kan settes i kjelleren nederst i trappeoppgangen. Sykler som ikke er i bruk, skal ikke oppbevares i sykkelskurene. Styret kan fjerne sykler som ikke er i bruk, etter forutgående varsling til beboerne.

Uvedkommende ting må ikke settes i bakgården. Parkering av biler i bakgården er ikke tillatt.

Avfallscontainerne i bakgården er dimensjonert for ordinære mengder avfall fra boligene. Store pappesker, isoporemballasje o.l., skal leveres på miljøstasjon. Lokket på containerne skal alltid kunne lukkes.

## 6 Husdyr

Husdyr skal godkjennes av styret. Styret kan ikke avslå en søknad om husdyr uten særskilt grunn.

Beboere som eier eller har besøk av dyr, må holde trappeoppgangene rene etter dyrene, bl.a. fjerne hår og pelsdotter, tørke opp søle og potespor o.l.

Beboere skal ha kontroll over egne dyr og dyr som er på besøk, og har ansvar for at dyrene

ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere, f.eks. ved bjeffing, truende atferd o.l.

Styret kan trekke tilbake en godkjenning ved gjentatte regelbrudd.

# 7 Vaskeriene

Brukere av vaskemaskiner og tørketromler må betale for bruk etter gjeldende satser.

Maskinene må behandles forskriftsmessig og rengjøres etter bruk. Brukerne må holde vaskeriene ryddige. Dørene til vaskeriene skal holdes lukket.

Vaskeriene skal ikke benyttes mellom kl. 22 og kl. 8. Feil og mangler ved maskinene skal meldes til vaktmester eller styret.

Gjentatte regelbrudd kan føre til utestengning fra vaskeriene.

# 8 Kontakt med styret

Styret kan kontaktes på e-postadresse grimstadgata23as@gmail.com. Annen kontaktinformasjon til styret og vaktmester henger i oppgangene.

# Vedtekter

for A/S Grimstadgaten 23, org.nr 933 773 361

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 13. september 2006, sist endret på ordinær generalforsamling 17.04.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

A/S Grimstadgaten 23 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeiere

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

1) Selskapets aksjekapital er på kr 150.300, - fordelt på 1503 aksjer á kr 100.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksjer

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

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

### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

## 3. Borett og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

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

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

3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

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

5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 3-2 Bruksoverlating

1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

   a. Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

   b. Aksjeeieren er en juridisk person.

   c. Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

   d. Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

   e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

   Styret kan trekke godkjenning til bruksoverlating tilbake. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

### 3-3 Hyblifisering

1) Det er ikke tillatt å dele opp en andel/boenhet i flere boenheter, f.eks. ved etablering av bokollektiv eller utleieenhet. Det er ikke tillatt med ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten/andelen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, eller at det på annen måte etableres flere enn én boenhet tilknyttet andelen. Det er ikke tillatt at boliger/andeler bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning, slik at en andel brukes av flere enn én husholdning.

2) Etablering av mer enn ett bad og/eller ett kjøkken, må omsøkes til styret, og kan nektes dersom ombyggingen er egnet til å være i strid med forbudet slik det er beskrevet over.

3) Hver andel kan kun ha én utgangsdør/ytterdør. Utgangsdør/ytterdør utover dette skal kun benyttes som rømningsvei (blindskilt /ikke nøkkel på utsiden).

4) Generalforsamlingen kan med to tredjedels flertall gi unntak fra disse reglene. Dersom særlige forhold tilsier det, kan styret gi midlertidige unntak fra disse reglene.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, verandadør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er aksjeeiers ansvar å vedlikeholde overflater på innside av balkong og takterrasse.

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

3) Aksjeeier med bruksrett til loftsleilighet plikter, ved byggteknisk forsvarlige intervall, å male eller beise utvendig kledning som omringer leilighetens terrasse. Ved maling eller beising av henholdsvis listverk og øvrig kledning skal det benyttes maling eller beis med fargekoder fastsatt av styret. Legitimerte utlegg foranlediget av plikten etter dette ledd dekkes av selskapet, oppad begrenset til totalt NOK 2000,- pr. loftsleilighet over enkeltperioder på seks år. Selskapet forbeholdes rett til å kontrollere at plikten etter dette ledd overholdes.

4) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

5) Aksjeeier med bruksrett til enhetsnummer 25 er erstatningsansvarlig overfor selskapet for eventuelle skader, mangler og/eller feil ved, eller som følge av, ombyggingsarbeider tilknyttet fasadeendring som ble godkjent på generalforsamling den 24.3.2011

6) Aksjeeier med bruksrett til enhetsnummer 32 er erstatningsansvarlig overfor selskapet for eventuelle skader, mangler og/eller feil ved, eller som følge av, ombyggingsarbeider tilknyttet fasadeendring som ble godkjent på generalforsamling den 06.04.2017.

7) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

9) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

10) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

11) Aksjeeier med bruksrett til enhetsnummer 32, plikter å ivareta og opprettholde innvendige konstruksjoner og materialvalg (fliser på gulv og murpuss på vegg) som virker forebyggende mot fuktskader i begge rom i kjeller som vender ut mot gateplan. Aksjeeier plikter videre å opprettholde god og kontinuerlig ventilasjon i hele kjellerarealet.

12) Aksjeeier kan gjøre bygningsmessige endringer i egen boenhet under følgende forutsetninger:
    a. Styret skal på forhånd orienteres om endringer som er søknadspliktige, og endringer som berører bygningsdeler som boligselskapet har ansvar for etter vedtektene og burettslagslova. Endringer som berører bygningsdeler som boligselskapet har ansvar for, skal godkjennes av styret før gjennomføring.
    b. Alt arbeid utføres i samsvar med gjeldende regler
    c. Aksjonær har ansvar for å undersøke og ev. innhente godkjenninger.
    d. Ildsted kan kun flyttes til en pipe som er foret, har peisvifte på taket og er i bruk som skorstein. Tilkobling til foring skal utføres av fagkyndig personell.
    e. Styret forbeholdes rett til å kreve fremlagt dokumentasjon, utarbeidet av uavhengig fagkyndig tredjepart, som godtgjør at arbeidet er utført i tråd med disse forutsetningene. Ved fremsettelse av krav nevnt i forrige setning, skal slik dokumentasjon fremlegges av sittende aksjonær uten kostnad for selskapet.

### 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, ventilasjonsanlegg samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

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

### 5-2 Pålegg om salg

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

### 5-3 Fravikelse

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. 6-2 Selskapets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv leder blant sine medlemmer.

### 7-2 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. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om

    a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i boligselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

    b. å øke antallet på andeler

    c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

f. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

2. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

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

### 7-5 Kommunikasjon

Styret sender ut informasjon til beboerne digitalt og alle beboerne er pliktige til å sørge for at styret/Usbl til enhver tid har en oppdatert e-postadresse.

## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### 8-3 Innkalling til generalforsamling

1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

### 8-5 Møteledelse og protokoll

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

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### 9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

### 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

### 10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

## 10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Grimstadgata 23 b |
| Postnr | 0464 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 14 / H0301 |
| Gnr. | 221 |
| Bnr. | 70 |
| Seksjonsnr. | 0 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0301 |
| Merkenr. | A2021-1233471 |
| Dato | 05.03.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Morten breinholt Christensen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1929 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

Anmeldelse & Tegninger

Nr 1298 1924

EIENDOMSSKATTEN Bj. No. OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

på matr.-nr. 23-25 Grimstadgaten og 2 Kongsvingergaten

Innlevert 27de septb. 1924 Attestert 8/6-1935.

Duplikat sendt Oslo kjøpråd

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakveseret, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29 septb. 1924

Rec. 1290

G. Pettersen

Tomtegrenser er sist endret ekspedisjon.

Rec. chek. 643 2. OCT 1928

Oslo 2/10 28

Revisjonspliktig for gatekapasitetsbet.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201314964-13<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Engebakken Duesund | Dato: 06.11.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GRIMSTADGATA 23 | Eiendom: | 221/70/0/0 |
| Tiltakshaver: | A/S Grimstadgaten 23 | Adresse: | Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO |
| Søker: | Balkongteam AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 23

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.10.2014.

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.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314964 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-1 | 04.02.2014 | 9/8 |
| Plan 1. etasje | B720-04 | 22.01.2014 | 9/9 |
| Plan 2. - 4. etasje | B720-01 | 22.01.2014 | 9/10 |
| Fasade 1 | B720-02 | 22.01.2014 | 9/11 |
| Fasade 2 | B720-03 | 22.01.2014 | 9/12 |
| Fasade 3 og 4 | B720-05 | 22.01.2014 | 9/13 |

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

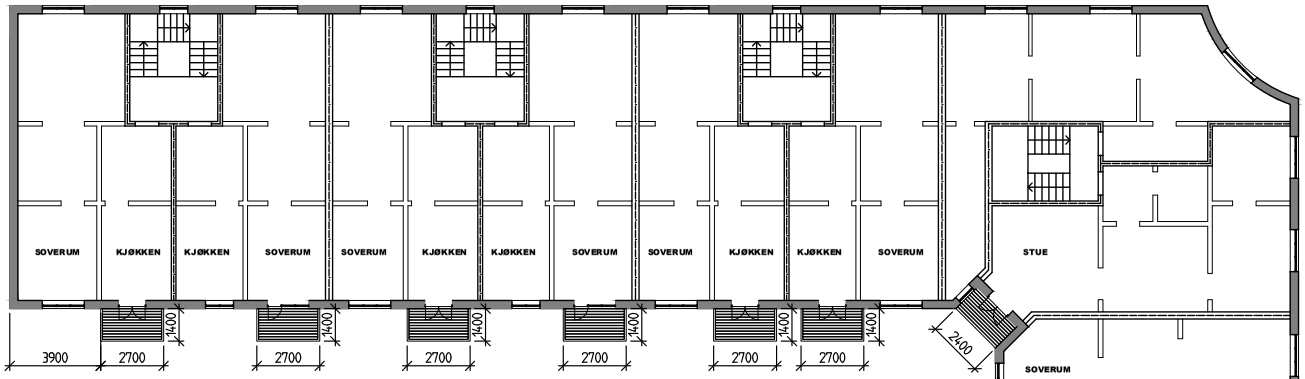
**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

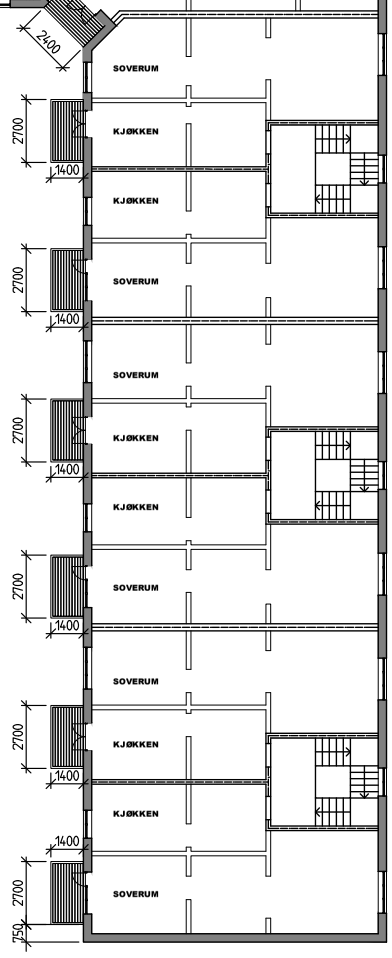
***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2014 av:***

***Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

Kopi til:
A/S Grimstadgaten 23, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, jonasthormar@hotmail.com




FASAD 1

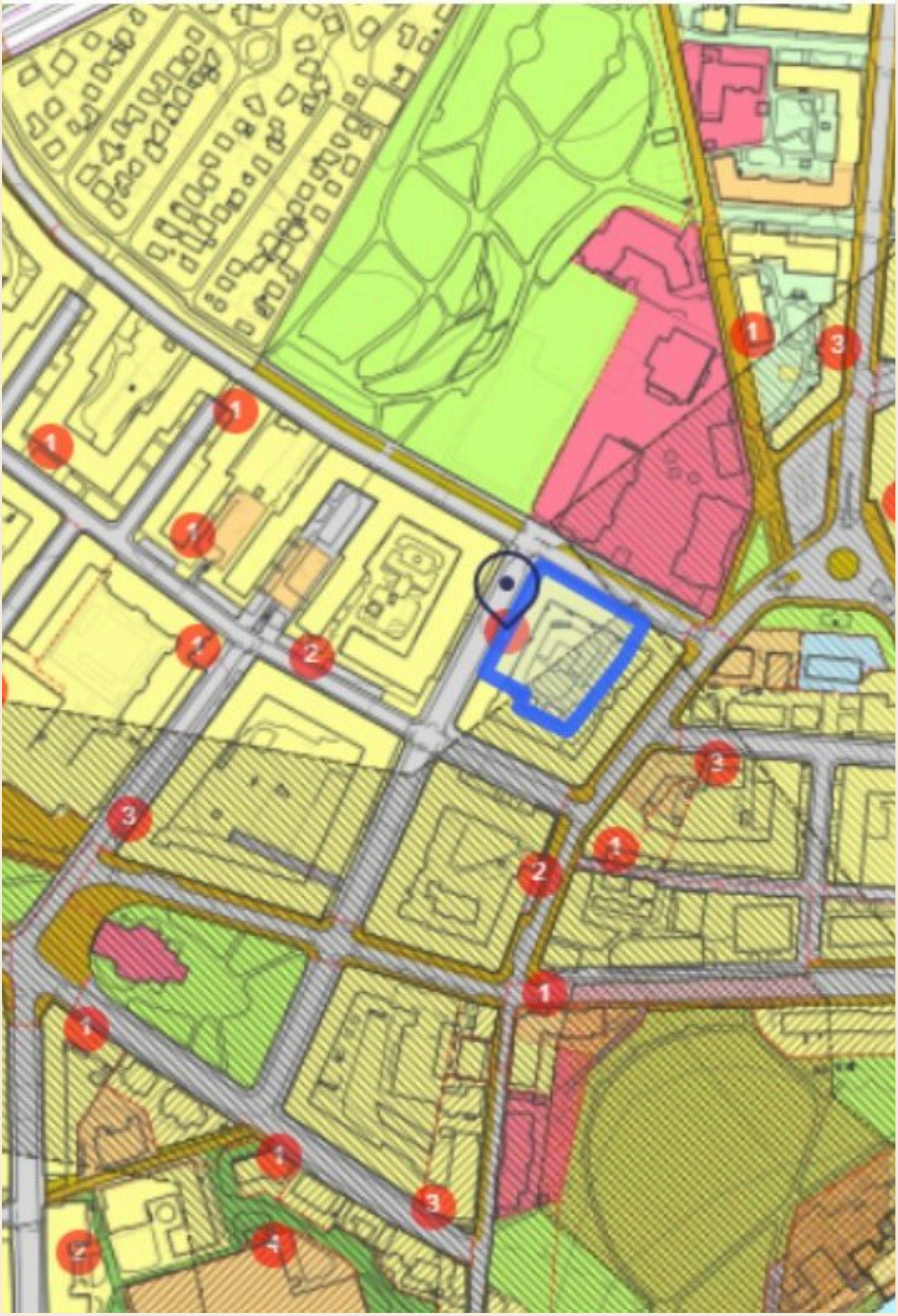



FASAD 2

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|
| A | REVIDERING AV BALKONGER | 22.01.2014 | ALF |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt | GRIMSTADGATA 23 | | | | |
| Tegning | NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4 | | | | |
| Orginaldato | Tegnet av | Godkjent | Målestokk | Revisjon | |
| 23.09.2013 | ALF | B-team FG | 1:200 | A | |
| Tegningsnr | Dato/Sign | Dato/Sign | | | |
| B720-01 | | | | | |
| Prosjektnivå | Godkjent for ansvarsrett | | | | |
| Byggesøknadstegninger | | | | | |

Balkongteam as
Trondheimsveien 420
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 28 16 75
+47 22 28 16 74
NO 976546483 MVA
Bankgiro: 50506570000
www.balkongteam.no
Roger Fredrik Grønberg

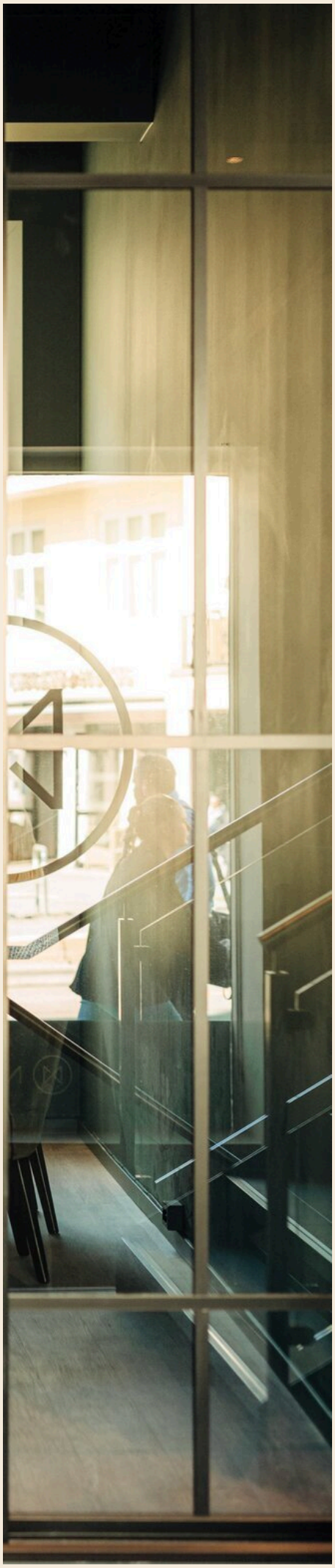


Velkommen til

# Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
**23 24 00 00**

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: 29-0115/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grimstadgata 23B 0464 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 70 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:


## Hanna Gjervan Paulsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
h.paulsen@nordvikbolig.no
404 56 222