

Sofienberggata 3D



Velkommen til

Sofienberggata 3D



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

BESTE GRÜNERLØKKA

Lys og romslig 3-r med vestvendt balkong - Lekkert bad fra 2021 - Garasjeplass - Flott utsyn mot Grünerhagen/Kubaparken

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	311 986,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 213 336,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 711,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1981

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sofienberggata 3D - En lys, pen og romslig 3-roms med vestvendt balkong, garasjeplass og tilbaketrukket beliggenhet i hjertet av Grünerløkka. Her bor du svært sentralt med umiddelbar nærhet til Akerselva, alt av servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon.

- Her har du en stor 3-roms med svært god planløsning. Boligen inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom og lekkert bad.

- Vestvendt balkong på 7 kvm.
- Flott utsyn mot Grünerhagen/Kubaparken og Nedre Foss gård
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Bad pusset opp i 2021
- Vinduer og balkongdør fra 2021
- Loftsbod
- Pent opparbeidet og hyggelig gårdsrom pusset opp i 2023
- Veldrevet borettslag
- Nærhet til alle byens fasiliteter og offentlig transport
- Ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	7 kvm



SOFIENBERGGATA 3D

1.ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KUN ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P - ROM


weber












A MAN & HIS WATCH




BOSCH



Informasjon

Sofienberggata 3D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0083/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sofienberggata 3D, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 32 i Grunerhagen Borettslag 2 A/l, org.nr. 951625434

Selger
Thibault Jokin Daoulas

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
311 986,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 211 986,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 213 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 222 636,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 6 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Den romslige og funksjonelle gangen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. I gangen er det god plass til sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe. Gangen har en sentral plassering, og har god tilknytning til aller om.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent, tidløst kjøkken med masse lagringsplass. Lys innredning med hvite, profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som frittstående komfyr med platetopp, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. På kjøkkenet er det i dag en frittstående kjøkkenøy med spiseplass.

Leiligheten har en svært innbydende, lys og hyggelig stue av god størrelse. I stuen er det god plass til både stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og spiseavdeling. Rommet har store vindusflater som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Det frodige utsynet mot parken kan også nytes fra sofakroken. Videre oppleves planløsningen i stuen naturlig noe som gjør innredningsjobben enkel.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7 kvm. På balkongen er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen har grønt og åpent utsyn vendt mot Grünerhagen/Kubaparken og Nedre Foss gård. Selger informerer om at balkongen ble oppgradert i regi av borettslaget i 2021.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap. Rommene er malt i behagelige, tidsriktige fargetoner og store vindusflater sikrer godt med lys og luft. Begge soverommene vender mot Grünerhagen/Kubaparken.

Bad:
Lekkert bad pusset opp i 2021. Badet har moderne fliser, elektrisk gulvvarme og spotter i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servantskap, servant, ett-greps blandebatteri og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden er oppmålt til 2,38 meter.

Parkering

Alle andeler i borettslaget har medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plassen følger automatisk med andelen ved salg, og kan ikke omsettes internt eller eksternt.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice, komplett oppussing av badet i August 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS, alt ble fornyet gjennom oppussing av badet om sommeren 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice, jeg har FDV dokumentet.

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: Hele fasaden ble nymalt, men dette ble gjort gjennom borettslaget. Alle vinduene ble byttet ut til nye 2-lags glass vinduer i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort drenering ute på parksiden, i 2022, men det ble gjort gjennom borettslaget og jeg vet ikke hvilket firma gjorde det.

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

Ja
Beskriv: Det har vært kontroll av ventilasjon årlig

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandrapport ble lagt av Norsk Takst i Mars 2025, av Marius Haraldsen

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? Tilstandrapport fra Mars 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv:
- for å ha en god temperatur på badet må temperaturen blitt justert på 26 grader eller mer
- det kan komme veldig moderat matlaging lukt av og til på badet fra naboen når de lager mat og viften er på
- viften over induksjonsplatene kan oppleves litt svakt, filteren blir byttet ut før slaget.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Hans Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2021 med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass 2021.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forventer.

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

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Avvik gjelder de eldre deler av anlegget.

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

- Elektrisk anlegg:
Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad, stue og entré.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk som utgjør ca. 8 695,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 711,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. varmtvann, kabel-tv/internett (Telenor komplett 150 avtale) , betjening av andel fellesgjeld, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførerhonroar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Avdrag felleslån: 439,-
A konto brensel: 299,-
Felleskostnader: 3 484,-
Renter felleslån: 1 489,-

Fra 1. juli øker felleskostnadene til 5 787,-

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

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 538 660,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 154 641,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

Oppussing av oppgangene
Forslag til vedtak:
Styrets innstilling:

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

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

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

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

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

Dersom det blir vedtatt oppussing av oppganger må kjøper forvente økt fellesgjeld og felleskostnader.

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

I håp om at armeringen i betongdekket der det ikke er underkjeller ikke har bærende funksjon, bestilte styret undersøkelse av dette fra statiker Jarle Hatlelid as. Konklusjonen i rapporten er at "Omfanget av overkantarmering er stort og svekkelse av denne vil bli kritisk for bæring av hele bygget om korrosjonen får utvikle seg." Rapporten er vedlagt, se side 27. Borettslaget opplevde på denne tiden økte problemer med vanninnsig i kjeller. Styret så det som hensiktsmessig å løse fuktproblemet før man gikk løs på utbedring av armert betong. I 2022 ble drenering langs bakgården/øst fullført. I 2023 ble armert betong i gulvet i de sannerte kjølerommene rehabilitert, som første ledd i ombygging til kjellerboder.

Det ble påvist store korrosjonsskader i kjellerboder under 3B–C og E. Det ble i tatt nye prøver av betongdekket i garasjen. I noen prøver ble det påvist høyere kloridforekomst 6 cm ned i betongen enn 2-4 cm ned. Sannsynligvis fordi asfalten har fungert som en svamp og holdt betongen fuktig med saltholdig smeltevann fra biler. I sluttrapport i 2023 skriver Ødegård og Lund betong AS: "Det bør planlegges og gjennomføres en rehabilitering av garasjegulv (og vegger) så snart som mulig. Årsaken til at man ikke bør vente er erfaringen med at skadeutvikling ikke er lineær, men øker raskt over tid."

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

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

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

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

Dersom det blir vedtatt må kjøper forvente økt fellesgjeld og felleskostnader.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 311 986,-pr. 01.06.2025

Lånenummer: 16365752242, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.06.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 01.06.2025: 22 506 285
Andel av saldo: 311 986
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2051)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 33 890,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3707412

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Grünerhagen Borettslag 2 A/L betaler en årlig festeavgift på kr 118 496. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2021. Neste regulering vil bli 1. januar 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festekontrakten utløper den 30. november 2070. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. desember 2070 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32. Oslo kommune, som grunneier/bortfester, vil ikke benytte forkjøpsretten ved salg av andel nr. 6 i Sofienberggata 3 A på gnr./bnr. 228/20, denne gangen.Oslo kommune, som grunneier/bortfester, godkjenner overdragelsen av andel nr. 6 i Sofienberggata 3

A i Grünerhagen Borettslag 2 A/L på gnr./bnr. 228/20.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Noen få minutter unna finner du flere av byens mest populære spisesteder som Parkteateret og andre restauranter på “Gullrekka” på Olaf Ryes plass, Løkka Deli, Jimmy’s, Dumplings AS, Txotx, Delicatessen, Mathallen på Vulkan, Hrimnir Ramen, Nektar Vinbar, og så videre. Kaffèentusiaster vil glede seg over nærheten til Tim Wendelboe, kjent for verdens beste kaffe, bare to minutt unna. Grünerløkka er ellers en bydel hvor de fleste finner en uteplass eller café som passer.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1983.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

Pågående byggesaker
Markveien 35 A-C - Rehabilitering av fasade i 2. etasje. Saksnummer 202551687
Sofienberggata 2 B - Bruksendring av lokaler i 1. etasje fra butikk til frisørsalong. Saksnummer 202554588

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

Sofienberggt.1.

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-

Samlet skal selger betale kr. 127 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Sofienberggata 3D

Sofienberggata 3D

Nabolaget Grünerhagen/Grünerløkka sørvest - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**9 min** 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**12 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**12 min** 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**28 min** 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**6 min** 0.4 km
Hersleb videregående skole	**9 min**

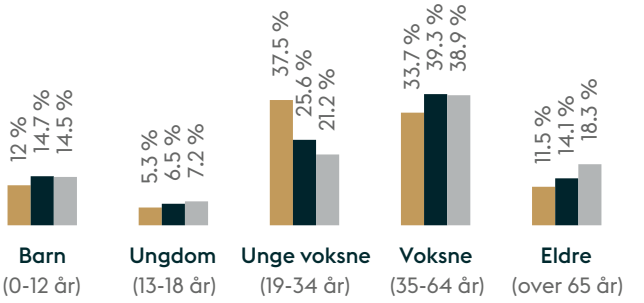
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Møllerveien Linje 34, 54	**6 min** 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 1.5 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	**1 min** 0 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	**3 min** 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	**3 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grünerhagen/Grünerløkka	1 562	907
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	2 min
Grünerhagen	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min
EVO Grünerløkka	5 min

«Løkka er det beste som fins!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Sofienberggata 3 D, 0551 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 20
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 08.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-1976 **Referansenummer:** FV8851

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** 5-0083/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

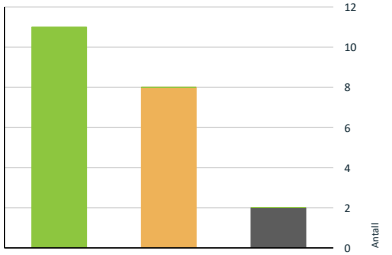
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Stedvis fraglidninger av gulvskjøter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Avvik gjelder de eldre deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong fra stuen, cirka 7m2.
Betongdekke , stikkontakt og belysning på vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Stedvis fraglidninger av gulvskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og entré er kontrollert for skjevheter. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Dokumentasjin fra Norsk rørservice, fdv dokumentasjon. Vedlagt i rapport.
Alder fra 2021.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Dusj med 1:100 fall. Øvrig ca 1:100 fall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og pvc membran med dokumenter.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen fungerer med disse avvik. Utbedring kan foretas hvis det ønskes ut ifra et kosmetisk perspektiv.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad. Eldre kobberrør til kjøkken. Tilgang til fordelerstamme over himling på bad. Stoppekraner på kjøkken og til bad via luke. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system. Vannmåler på kjøkken.

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Avvik gjelder de eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport





Baderom



Kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG RI Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad, stue og entré opplyses (ikke funksjonstestet).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt bad 2021. Ingen øvrige papirer

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





Tilstandsrapport

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	73	6		79	7
SUM	**73**	**6**			**7**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2	Bod loft	

Kommentar

Takhøyde 2,38M
Bod på loft cirka 6m2.
Balkong fra stuen cirka 7m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro og rør til baderom. Det foreligger dokumenter på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Venn av selger	

Matrikkeldata

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

Adresse
Sofienberggata 3 D

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Grunerhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRUNERHAGEN BORETTSLAG	951625434			Daoulas Thibault Jokin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Norsk Rørservice		Dokumentasjon baderom	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FV8851

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

FDV- Instruks

Rehabilitert BAD

Thibault Daolas

Sofienberggata 3d

0551 Oslo

Bad

Juli 2021



Norsk Rørservice

Norsk Rørservice AS

Welhavens gate 18

0352 Oslo

Org: 9135 29 979 MVA

Tel: 988 05 411

Tel: 22120001

Fordi våtrom skal være tørre

Innholdsfortegnelse

Innhold

Innholdsfortegnelse 2
Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider 3
Avsnitt 2: Drift av våtrommet 4
Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet 6
Avsnitt 4: Dokumentasjon 8

Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

Norsk Rørservice AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av bad og kjøkken.-

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.
Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse	Norsk Rørservice AS	Hussein El Haddaoui Tel: 988 05 411
Tømrer / Snekker	Norsk Rørservice AS	Hussein El Haddaoui Tel: 988 05 411
Mur / Flis	Norsk Rørservice AS	Hussein El Haddaoui Tel: 988 05 411
Rørlegger	Norsk Rørservice AS	Hussein El Haddaoui Tel: 988 05 411
Maler Membran legger	Norsk Rørservice AS Membran Teknikk AS	Hussein El Haddaoui Tel: 988 05 411 Artur: 966 53 482

KORTFATTET BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:

Arbeidene startet med en befaring med tilstandsanalyse, og deretter planlegging sammen med kunden. Planleggingen ble konkretisert med tegninger, beskrivelse og utstyrsliste, hvor planløsning, tegning og utstyrsvalg fremkommer av kunden selv.

Rørlegger har utført følgende arbeid på bad og kjøkken:

• Frakopling og plugging av vann og avløp. Demontering av baderomsmøbler og utstyr på bad • Levering og montering av Joti sluk med klemring og skruer. Sluk blir montert for dusj. • Avløp for servant blir lagt over membran til sluk. • Montering av rør i rør system. Det blir brukt 18 mm pex og 25 mm varerør. Fordeler skap blir lagt med drenering til bad. Det blir satt inn fordelere med avstengningsventiler til kaldtvann og varmtvann i fordeler skap. Kaldtvannsrør til dusj, vaskemaskin wc og servant. Varmtvannsrør til dusj og servant. • Montering av innebygd toalett sisterne samt tilkobling av vann og avløp til dette. • Montering og tilkobling av baderomsmøbler som servantskap og speil/speilskap med benkeplate. • Montering av vegg skål med betjeningsplate. • Montering av dusjbatteri med garnityr og dusjvegger. • Opplegg vaskemaskin med kran og trakt.

Snekker og murer utfører følgende arbeid på bad.

• Pigging samt rivning av gulv og tak. • Pigging av gulv for eksisterende sluk og støpning av nytt sluk på bad.. • Støp med fall mot sluk før Protan sveisemembran legges på bad. • Montering av protan sveise membran med 15 cm kant i vegg. • Bygge vegger med osb/kryssfiner plater samt våtroms plater som smøres med smøremembran på alle vegger. (mur vegger smøres med membran). • Støpning av gulv med fall mot sluk etter avløp og varmekabler er lagt over membran. • Montering av gipsplater i tak som sparkles og males med våtromsmaling. • Flis legging av gulv og vegger samt fug og silikonering av dette på bad. • Fli legging av sisternekasse som fuges og silikoneres. • Montering av ny standard dør med karm og lister. Dør ikke inkludert

Elektriker utfører følgende arbeid på bad.

• 4 Opplegg for downlight. • Varmekabel med termostat bad. • 1 Lyspunkt speil. • 1 Stikk ved servant bad stikk • Ny kurs bad inkl. jordfeilautomat. • Kurs og stikk for vaskemaskin

Avsnitt 2: Drift av våtrommet

For utfyllende info / produsentanvisninger: Se avsnitt 4 – "Dokumentasjon".

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Dører og skap	Tørk av vannsøl. Alt trevirke påvirkes negativt av fuktighet.

Rørlegger / Sanitæranlegg:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.

Maler:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
	Våtromsmaling på tak coop obs.

Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet

For utfyllende info / produsentanvisninger: Se avsnitt 4 – "Dokumentasjon".

Tømrer / snekker:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Dører og skap	Tørk av med klut som ikke loer. Om nødvendig benytt fuktig klut som er vridd opp i lunkent vann. Gå over med tørr klut til slutt. NB Bruk ikke for våt klut og sterk såpe.	Ved behov

Mur / flis:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Flislagte flater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi. Hvis høyt kalkinnhold i vannet: For rengjøring av kalkutfellinger benyttes sure vaskemidler (lav ph-verdi).	Ved behov

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår.

Elektro:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Lysprodukter	NB! Les bruksanvisningen på lysarmatur før skifte av lyspære/rør.	Ved behov

Maler:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Listverk og takplater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi.	Ved behov

NRS Norsk Rørservice
Wellhavensgate 18
0350 Oslo
Org nr: 913 52 99 79 MVA

4298 -
JI-A155A -
Aug 2021

VSK Egenkontrollskjema for rør i rør tappevannssystem

Adresse: Sofienbergsgate 3D, Oslo
Gnr/Bnr: THIBAULT DAOLAS.

- [x] **Det er benyttet VSK-kontrollert materiell som tilhører det valgte rør i rør-systemet.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] **Rør i rør-systemet er montert utskiftbart.** (se Teknisk forskrift til pbl § 9-5)
- [x] **Rør i rør-systemet er klamret som vist i monteringsanvisningen.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] **Åpne fordelere er montert i rom med sluk og vanntett golv.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] **Fordelerskap i vegg har avløp til rom med sluk, alternativt stenges vannet automatisk ved lekkasje.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] **Gjennomføringer i skapet er kontrollert for vanntetthet før innkledning.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] **Alle gjennomføringer i membransjiktet er klargjort for vanntett utførelse.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] **Vannledningssystemet er tetthetsprøvd med vann.** (se veiledning til teknisk forskrift § 9-5)
- [x] **Rørstrekk fra fordeler er merket med hvor de går og total rørlengde er angitt.**
- [x] **Arbeidet er utført av sentralt eller lokalt godkjent rørlegger med opplæring på montering av rør i rør-system.**

Norsk Rørservice AS
Godkjent rørleggerbedrift

Oslo 2/8 2021
Dato og sted

Egenkontrollskjemaet fylles ut av rørlegger og oppbevares i fordelerskapet eller hjemmets mappe

Utarbeidet av Vannskadekontoret (VSK) ved Norges byggforskningsinstitutt i sammarbeid med forsikrings- og rørbransjen.

BYGGFORSK

NRS Norsk Rørservice
Wellhavensgate 18
0350 Oslo
Org nr: 913 52 99 79 MVA

KVALITETSSYSTEM

Tiltakshaver: THIBAULT DAOLAS		Kundenr.:	4298
Tiltak: BAD		Prosjektnr.:	JI-A155A
Våtromsboks	NR:	Prosjektdato:	Aug 2021

7-415a TRYKKPRØVINGSSKJEMA

☒ Sanitær ☐ Varme ☐ Sprinkler ☐ Annet
Prøvemodium: ☒ Vann ☐ Luft ☐ Annet Rør i rør

STED/ANLEGGSDEL Sofienbergsgate 3D Oslo TEGNING NR.:

Type Matr.	Dim.	Drifts Trykk kPa	Prøve Trykk kPa	Påsatt Kl	Avlest Kl	OK	Avvik	Rettet	Sign.
pex	18/28	Vann	Vann	16:00	16:00	☒			Paul

Kommentarer: Vann påsatt under hele rørlegg

☒ Prøven er godkjent ☐ Prøven er ikke godkjent, tid for ny prøving

Oslo den 4/8-2021 klokken 16:00

Kontrollør

Paul
Rørleggerbas

NRS Norsk Rørservice
Wellhavensgate 18
0350 Oslo
Org nr: 913 52 99 79 MVA

NRS Norsk Rørservice
Wellhavensgate 18
0350 Oslo
Org nr: 913 52 99 79 MVA

KVALITETSSYSTEM

Tiltakshaver: THIBAULT DACULSI		Kundenr.:	4298
Tiltak: BAD		Prosjektnr.:	71-AJS-SA
Våtromsboks	NR:	Prosjektdato:	Aug -2021

7-314a **KONTROLLSKJEMA FOR SANITÆRARMATUR OG VENTILER**

STED/ANLEGGSDEL: Sofienbergsgata 3D, 0553 OSLO TEGNING NR.:

Sjekket	Dato	Sjekket av	OK	Avvik nr	Rettet dato	Rettet sign	Henvisn. (Generelt : Tegninger/beskriv.)
Montasje er utført etter siste reviderte tegning?							
Armatur – type :							NTB 1.5 – 1.5.2 RHB avsn. 314.01, 02
Stengefunksjon	18/9-21	Ham	Ok	—			
Trykkstøt	–"–	—	Ham	Ok	—		
Siler - rengjøring	–"–	—	HAM	OK	—		
Blandefunksjon	–"–	—	HAM	OK	—		
Vannmengde	–"–	—	HAM	OK	—		
Ventetid på varmtvann	–"–	—	HAM	OK	—		
Temperaturstabilitet	–"–	—	HAM	OK	—		
Øvrige ventiler type, funksjon, plass.:							NTB 1.5 – 1.5.2 RHB avsn. 314.01, 02
Merking hovedst.ventil Stop	28/9-21	Ham	OK	—			
Lekkasjekontroll	28/9-21	Ham	OK	—			
Rydding og fjerning av overflødig materiell							
Kontrollform Egen ☐ Sidemann ☐ Ekstern ☐							

RHB = Rørhåndboka. NTB = Norm,reglement – Tekn. bestemmelser

Kommentarer Oslo 28/9-21

NRS Wellhavensgate 18 0350 Oslo Org nr: 913 52 99 79 MVA

© NRL Dette dokumentet er en del av NRLs kvalitetssystem.





FDV-DOKUMENTASJON
Forvaltning, drift og vedlikehold

A-sluk

Versjon 1
November 2011
ultra design-2814

Generasjon 3 (fra 2009)
Gulvsluk i plast med anboring.
side- og bunnutløp i 0 og 87,5°

Utløpsdiameter i 75 og 110 mm.

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Joti A-sluk er et boligsluk produsert i Polypropylen (PP).
Sluket har klemring som er festet med 6 skruer.
Sluket leveres i 4 versjoner, Ø 75 og 110 mm.
Med avløpsvinkel i 0 og 87,5°

A betyr anboring ved at sluket har 3 anboringer på versjonene med sideutløp og 4 anboringer på versjonene med bunnutløp.

NRF nr.	TYPE	ØD mm	UTLØP
340 16 81	A 75, 87,5°	75	Sideutløp, rett
340 16 79	A 75, 45°	75	Skrått utløp
340 16 77	A 75, 0°	75	Bunnutløp
340 16 78	A 110, 0°	110	Bunnutløp

BRUKSOMRÅDE:
Boligsluk. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med membran tilsluttet via skrudd klemring.

GODKJENNINGER:
NBI sertifisert iht. produktstandard EN 1253

2. Hoveddata

MATERIALE:
Slukpotte og vannlås: Polypropylen (PP)
PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.
Skruer: Rustfrie A2

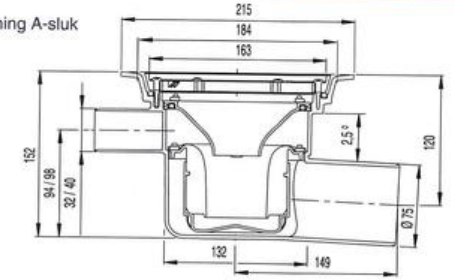
KAPASITET (liter pr. sekund)
- *Avrenning fra gulv:*
  Over rist 0,8 l/s
- *Dykking fra eksternt utstyr:*
  Dykking 0,6 l/s

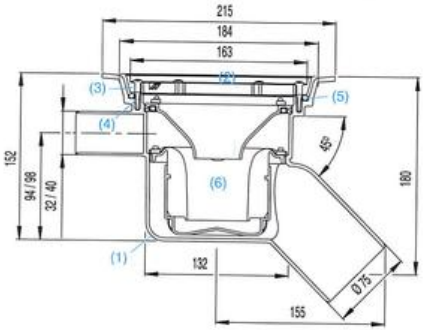
KOMPONENTER (Se tegning på neste side!):

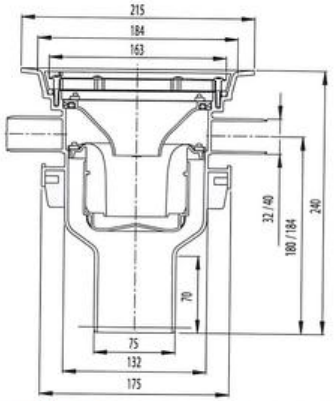
Pos	Benevnelse	Ant	NRF nr.	Materiale
1	Slukpotte	1		PP-plast
2	Rist	1	340 23 13	PP-plast
3	Klemring	1	340 23 26	PP-plast
4	Skruer for klemring 5x25 mm	6	340 23 42	Rustfri A2
5	Tetningsring for belegg	1	340 11 42	TPE-gummi
6	Vannlås (TYR)	1	340 11 93	PP-plast

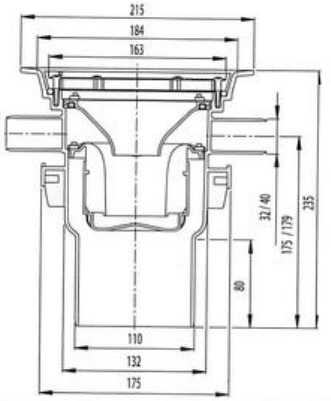
3. Teknisk beskrivelse — FDV: Joti A-sluk

Måltegning A-sluk

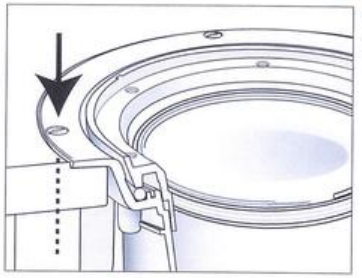








4. Klargjøring/montering — FDV: Joti A-sluk



Monteringsanvisning følger med sluket ved levering og/eller kan lastes ned fra www.joti.no

FORHØYNINGSRINGER	NRF NR.
Faste:	
13 mm m/klemring	340 17 03
25 mm m/klemring	340 17 05
37 mm m/klemring	340 17 06
Kappbare:	
50-130 mm m/klemring	340 17 25
94-130 mm m/klemring og anboring	340 17 27
20-104 mm smøreflens	340 17 22
20-104 mm smøreflens + rist/ramme	340 17 24
68-104 mm smøreflens og anboring	340 17 28
68-104 mm smøreflens og anboring inkusiv rustfri rist/ramme	340 17 26
F-200, 30-90 mm membran under påstøp	340 17 11
F-155, 24-100 mm membran under påstøp	340 17 12

ALTERNATIV VANNLÅS	NRF NR.
Nood, plast	340 11 73



NOODs bevegelige vannlåskopp er fjær-belastet og sørger for at vannlåsen er lukket når vannstanden synker.

ALTERNATIVE RISTER	NRF NR.
Rustfri, hvit epoxy	340 11 06

MONTERINGSPLATER	NRF NR.
Slukplate 350 x 350	340 11 19
Monteringsplate Ø225	340 11 65

VERKTØY	NRF NR.
Støtteben (par)	340 11 21
JOTI kniven	340 11 03
JOTI innerlokk for tetthetstesting av membran	340 11 74

FUNKSJONSTEST/SLUTTKONTROLL

For å prøve tetthet til membran på gulv kan man bruke "vanntesten". Testen går ut på at man blokkerer sluket og fyller vann i det bassenget som membranen danner. Dersom det er mulig skal vannet stå minst 20 mm over slukristen i 24 timer, se illustrasjon!



Ved testing av Joti sluk brukes lokk NRF 340 11 74 som erstatter vannlåsen i sluket. Etter testen settes vannlåsen tilbake.

5. Driftsinstruks

FDV: Joti A-sluk

ARBEIDSTEMPERATUR:
Temp. område -30 - +95°C.

DRIFTSSTOPP:
Tett rist:
Fjern rist ved å løfte denne opp med en skrutrekker i en av ristens åpninger, rengjør og legg på plass.

Tett vannlås:
Se 6. vedlikeholdsinstruks!

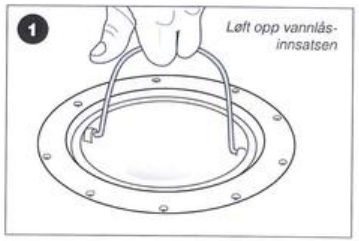
KVALIFIKASJONSKRAV TIL OPERATØR:
Monteres av godkjent rørleggerfirma.

Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

DAGLIG VEDLIKEHOLD:
Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:
Kontroll og innvendig renhold av vannlås og slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.
Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.







Eksemplene viser standard vannlås TYR. Hvis sluket er utstyrt med vannlås NOOD er prosedyren den samme, bortsett fra at vannlåsen ikke kan deles.

NOOD må holdes åpen med en finger eller tilsvarende mens rehold pågår

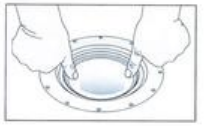
Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjenstand i åpningene og vipper opp.

Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig.1).

Når vannlåsen er tatt ut av sluket kan den deles ved at man presser med tommelen på siden av vannlåskoppen samtidig som man trekker toppen opp (fig. 2-3).

Spyl vannlåsen og slukets innside ren med vann ved behov. Det kan evt. brukes en liten børste for å løsne urenheter.Kontrollér at pakningen er ren for optimal tetthet.

Fukt pakningen med vann og montér deretter tilbake vannlåsen i sluket ved å presse rett ned.



6. Vedlikeholdsinstruks

FDV: Joti A-sluk

AVFALLSHÅNDTERING OG DESTRUKSJON:
Slukpotte, klemring og vannlås er produsert i Polypropylen (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET)
Joti A-sluk gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihansker ved rengjøring av vannlåsen.

7. Reservedelsliste

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

RESERVEDELER

NRF nr.	Beskrivelse	Antall i pk.
340 23 26	Klemring med 6 skruer for plastsluk og 6 skruer for KS-sluk	1
340 11 42	O-ring for klemring- alle sluk, 154x5,7 mm	1
340 23 42	Skruer for plastsluk 5x25	6
340 11 93	Vannlås TYR	1
340 11 73	Vannlås NOOD med luktstopp og tilbakeslagsventil	1

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:
PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE
Glynitveien 21, 1400 Ski.

POSTADRESSE
Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50 - Fax 23 03 76 51
www.joti.no

DDV-dokumentasjon

TECEprofil innbygningssisterne

Beskrivelse:

TECE innbygningssisterne leveres i to ulike høyder: 1120 mm og 820 mm. Standardutgaven, 1120 mm, er kun for frontbetjening, mens ved bruk av 820 mm har man valget mellom front og toppbetjening. Begge versjonene leveres med installasjonsutstyr. I tillegg er det en rekke festemateriell som tilfredsstiller andre installasjonsvarianter enn standard inne i eller utenpå vegg. Hele programmet med betjeningsplater passer til innbygningssisternene.

NRF	Høyde
6122302	1120 mm
6122304	820 mm

Godkjenning: Teknisk Godkjenning TG20130 fra SINTEF Byggforsk

Tilbehør:
NRF 6122322 – veggfester, justerbare, sett à 2 stk.
NRF 6122323 – Festeskruer for betongvegger, sett à 2 stk.
NRF 6122327 – Veggfeste for vinkelmontasje på vegg
NRF 6122328 – Festeskruer for trestendere, sett à 4 stk.
NRF 6122329 – Festesett for stålprofil, sett à 4 stk.
NRF 6122421 – Støttestag for skål med redusert høyde
NRF 6122326 – Veggfester for variable hjørner



DDV-dokumentasjon

Drift og vedlikehold

Rengjøring

-

Kontroll

Innbygningssisternen er i utgangspunktet vedlikeholdsfri, men det anbefales et halvårlig ettersyn. Stengeventiler funksjonsprøves.

Generell informasjon

TECE Norge AS leverer i henhold til FL-VVS 2001.
Ytterligere teknisk informasjon kan lastes ned fra TECE Norge AS' hjemmeside, www.tece.no

Kontakt og service

Produsent:
TECE GmbH, Emsdetten, Tyskland

Salg i Norge:
TECE Norge AS
Andersrudveien 1
1914 YTRE ENEBAKK
Tlf. 03654
E-post: post@tece.no
Web: www.tece.no

SINTEF

Teknisk Godkjenning

SINTEF Certification

Nr. 20013

Utstedt: 27.06.2011
Revidert: 16.10.2014
Gyldig til: 01.01.2020
Side: 1 av 5

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Uponor Tappevannsystem PEX

tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon gitt i Plan- og Bygningsloven og tilhørende Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) med egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som angitt i dette dokumentet

1. Innehaver av godkjenningen

Uponor AS
Postboks 23
1541 Vestby
www.uponor.no

2. Produsenter

Uponor AB, Virsbo, Sverige, og produsenter av komponenter i henhold til kontrollbeskrivelse.

3. Produktbeskrivelse

Uponor Tappevannsystem PEX er et system for distribusjon av kaldt og varmt tappevann i bygninger, se fig. 1 og 2. Tabell 1 angir de viktigste komponentene som inngår i systemet. Komplett komponentoversikt er angitt i Kontrollbeskrivelse tilhørende SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20013. Kontrollbeskrivelsen utgjør en formell del av godkjenningen, og den versjonen som til enhver tid er arkivert hos SINTEF Byggforsk er gjeldende.

4. Bruksområde

Godkjenningen gjelder for distribusjon av kaldt og varmt tappevann i bygninger. Systemet kan også benyttes til varmeanlegg, men et slikt system er ikke omfattet av denne godkjenningen (for varmeanlegg skal det benyttes Combipex rør eller eval pex rør).

5. Egenskaper

PEX-rør og CombiPEX-rør

PEX-rørene har følgende sentrale produktegenskaper:
- Maksimalt driftstrykk: 1,0 MPa (10 bar)
- Maksimal tillatt temperatur i korte perioder: 95 °C
- Maksimal tillatt kontinuerlig driftstemperatur: 70 °C

Vanntetthet

Tappevannssystemet har bestått funksjonsprøving av vanntetthet i henhold til NT VVS 129 *Pipe in tube systems* for PEX-rør og combiPEX-rør med de dimensjoner som er nevnt i tabell 1. Rør og kuplinger er sertifisert etter gjeldende standarder.

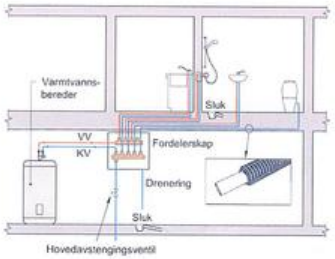


Fig.1
Prinsippskisse for rør-i-rør-system



Fig.2
Uponor Veggboks M7

Hovedkontor:
SINTEF Byggforsk
Postboks 124 Blindern – 0314 Oslo
Telefon 22 96 55 55 – Telefaks 22 69 94 38

Firmapost: byggforsk@sintef.no
www.sintef.no/byggforsk

Trondheim:
SINTEF Byggforsk
7465 Trondheim
Telefon 73 59 30 00/33 90 – Telefaks 73 59 33 50/80

© Copyright SINTEF Byggforsk

Utskiftbarhet

Rørdimensjon 12 x 1,7 mm (18 mm varerør), 12 x 2,0 (18 mm varerør), 15 x 2,5 mm (25 mm varerør), 16 x 2,2 mm (25 mm varerør) og 18 x 2,5 (28 mm varerør) er dokumentert å være utskiftbart for inntil 10 meter lengde, inkludert 1 stk veggboks og 3 stk 90° retningsforandringer. Se for øvrig pkt. 7 vedr. dimensjonering. Andre rørdimensjoner i tabell 1 enn de som er nevnt her er ikke dokumentert mht. utskiftbarhet.

Lydegenskaper

Lydegenskapene til rørsystemet vil avhenge av monteringsmåte, innbygging, armaturstøy, trykkstøtnivåer osv. Det må i hvert enkelt tilfelle vurderes om grenseverdiene til støy fra tekniske installasjoner i henhold til TEK og NS 8175, klasse C, blir tilfredsstilt.

Tabell 1
Hovedkomponenter som inngår i Uponor Tappevannsystem PEX

Navn på komponent	Beskrivelse Produktene har NRF-nr. i henhold til godkjenningens kontrollbeskrivelse	FDV-dok. nr.
Uponor Aqua Pipe i varerør	Finnes i dimensjonene 15 x 2,5 mm (25 mm), 18 x 2,5 mm (28 mm), 22 x 3,0 mm (34 mm) og 28 x 4,0 mm (54 mm). Utvendig diameter på de tilhørende korrugerte varerør i PE er oppgitt i parantes. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0017.	02-002
Uponor Combi Pipe i varerør	Finnes i dimensjonene 12 x 1,7 mm (18 mm), 15 x 2,5 mm (25 mm), 16 x 2,2 mm (25 mm), 18 x 2,5 mm (28 mm), 20 x 2,5 mm (28 mm), 22 x 3,0 mm (34 mm), 25 x 3,5 mm (34 mm) og 28 x 4,0 mm (54 mm) Utvendig diameter på de tilhørende korrugerte varerør i PE er oppgitt i parantes. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0981.	02-005
Varerør	Varerørene leveres i dimensjonene 18 mm, 25 mm, 28 mm, 34 mm, 54 mm.	02-007
Fordeler Quick & Easy (Q&E)	Fordeler i avsinkningsfri messing med Quick & Easy-kobling for 2, 3 eller 2+2 uttak for PEX-rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 1118.	02-013
Fordeler Quick & Easy PPM1*	Quick & Easy fordeler i PPSU med Q&E kopling for 2, 3, 4 eller 1+1 uttak for 16 x 2,2 mm PEX-rør.	02-201
Fordeler FPL-PX	Fordeler i avsinkningsfri messing med klemringskoplinger for 2, 3 eller 2+2 uttak for PEX-rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0074.	02-015
Uponor Veggboks M7 – Q&E-kobling	Enkel veggboks med Quick & Easy-kobling for 12, 15, 16, 18 og 20 mm PEX-rør.	02-203
Uponor Veggboks M7 – DR PX-kobling	Enkel veggboks med FPL-PX-kobling for 15 mm PEX-rør.	02-204
Uponor Tetningsmembran	Mansjett for Uponor Veggboks M7 for vannrett overgang mot tettesjikt.	02-205
Uponor Brakett M7	Festebrakett for Uponor Veggboks M7 i stenderverk.	02-203
Uponor fordelerskap i hvitlakkert stuzink	Fordelerskap i ulike størrelser leveres med festeskinne til fordeler, kursoversikt for innfylling, egenkontrollskjema, monteringsanvisning, tetningsplugg, sprutdeksel og skapmuffe for drenering. Fordelerskapet kan leveres med og uten frontmontasje.	02-022
Uponor Skapmuffe til fordelerskap	Skapmuffer for tilknytning av varerør til fordelerskap 18 mm (S), 25 mm (M), 28 mm (M), 34 mm (L) og 54 mm (XL).	02-025
Uponor Flipflex bøyefikstur	Benyttes for oppføring av rør til fordelerskap.	02-010
Uponor Tetningsplugg	Tetningsplugg av cellegummi for tetting mellom varerør og PEX-rør.	02-027
Uponor Endetetning	Endetetning i PVC for tetting mellom varerør og PEX-rør.	02-027
Uponor Skjøtemuffe M7	Skjøtemuffe til skjøting av PEX-rør og varerør med utvendig diameter 18, 25 og 28 mm.	02-008
Uponor Fikseringsklammer	Fikseringsklammer i forsinket stål for fiksering av 25, 28 og 34 mm varerør ved trekking i trebjelkelag.	02-029
Uponor Klammer	Klammer for varerør med utvendig diameter 18, 25, 28 og 34 mm.	02-029
Kopling Quick & Easy	Koplingen tilkobles ved hjelp av et spesialverktøy som ekspanderer rørets ende sammen med en Uponor Quick & Easy ring. Nippelen fester seg til røret mot flensen. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 1118.	
Klemringskopling FPL-PX	Klemringskopling for PEX-rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0074.	
Uponor rettnipler, albue med og uten avstegning	Rettnipler og albue med og uten avstegning som benyttes sammen med Uponor Veggboks M7.	02-020
Uponor Verktøy	Quick & Easy Ekspansjonsverktøy, Quick & Easy Ekspansjonshoder, PEX Kombitang, Monteringsverktøy for Uponor Veggboks M7 og Avskjæringsverktøy til Uponor Veggboks M7 m. fl.	
Uponor Waterguard System	Lekkasjestopper beregnet for montering i Uponor fordelerskap. SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20042.	02-206
Uponor Dreneringssett M7	Sildemikk for drenering fra fordelerskap.	02-209

6. Miljømessige forhold

Helse –og miljøfarlige kjemikalier

Systemet inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Påvirkning på jord og vann

Utlekkingen fra systemet er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

Påvirkning på drikkevann

Systemet er bedømt å ikke avgi forbindelser til drikkevann i en mengde som vurderes å forårsake smak, lukt eller helsefare.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Sluttproduktet skal sorteres som metall og restavfall på byggeplass og ved avhending. Produktene som inngår i systemet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan materialgjenvinnes, energigjenvinnes, deponeres og/eller behandles som farlig avfall.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for systemet.

7. Betingelser for bruk

Prosjektering

PEX-rørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting. Varerørene skal monteres slik at ødelagte PEX-rør kan trekkes ut og erstattes av nye uten at det er nødvendig med bygningstekniske inngrep. Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett golv.

Montering generelt

Uponor Tappevannsystem Pex skal monteres i henhold til anvisningen i Byggforskseriens Byggdetaljer 553.117 *Rør-i-rør-systemer for vannforsyning*. Ved installering skal det kun benyttes komponenter som inngår i tabell 1. Før ferdigstillelse av anlegget skal systemets egenkontrollskjema som følger med fordelerskapet fylles ut.

Dimensjonering

Dersom man har et tilgjengelig vanntrykk på minimum 5 bar ved fordelerstokken, kan tabell 2 være til hjelp ved valg av dimensjon for PEX-rør fra fordelerstokk og fram til de ulike tappestedene. Det er viktig å presisere at tabell 2 kun gir forslag til valg av rørdimensjon. Man må i hvert enkelt tilfelle gjøre egne kvalifiserte vurderinger vedrørende valg av rørdimensjon. Ved bruk av lengre rørstrekk enn 10 m, må utskiftbarhet kontrolleres. Ved bruk av 20 x 2,8 mm PEX-rør må utskiftbarheten dokumenteres i hvert enkelt tilfelle.

Tabell 2
Dimensjonering av PEX-rør

Tappested	Normal-vann-mengde (l/s)	Dim. PEX-rør (mm)	Dim. varerør (mm)	Maks rørlengde (m)
Klosett Bidé	0,10	12 x 1,7	18	≤ 10 [1]
		12 x 2,0	25	
		15 x 2,5		
Servantarmatur Kjøkkenarmatur Vaskemaskin Oppvaskmaskin Dusjarmatur	0,20	12 x 1,7	18	≤ 10 [1]
		12 x 2,0	25	
		15 x 2,5		
		16 x 2,2		
Badekar	0,30	15 x 2,5	25	≤ 5 [2]
		16 x 2,2		
		18 x 2,5	28	≤ 10 [1]
		20 x 2,8	34	ikke dokumentert

[1] Rørstrekk lengre enn 10 meter bør kontrolleres med hensyn til utskiftbarhet.
[2] Rørstrekk lengre enn 5 meter bør kontrolleres med hensyn til vannkapasitet.

Fordelerskap

Dersom fordelerskapet monteres i våtrom, skal det plasseres på vegg i tørr sone. Skapet skal monteres i en høyde som sikrer at rørene kommer rett inn i skapet.

Varerørene skal festes til fordelerskapet med bruk av skapmuffer. Varerørene i bunnen av skapet må avsluttes over terskelhøyde, mens dreneringsrøret må kappes så nært fordelerskapets bunn som mulig, se fig. 3.

For drenering av lekkasjevann fra fordelerskapet skal det benyttes varerør med dimensjon 25 mm sammen med Uponor Dreneringssett M7. Plasseres dreneringen i en våtsone skal mansjett for Uponor Veggboks M7 benyttes sammen med Uponor Dreneringssett M7. Dreneringen fra skapet har en kapasitet på minimum 0,25 l/s ved bruk av 25 mm varerør. Dreneringsrøret kan maksimalt være 1,5 meter.

Det skal kontrolleres at rørgjennomføringer i fordelerskapet er vanntette og at dreneringsrøret kan avlede eventuelt lekkasjevann til sluk før veggkonstruksjonen lukkes.

Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling.

For å unngå bankelyder (trykkstøt) ved hurtig avstenging av tappearmaturen, er det viktig med klamring av fordelere. Egne holdere for fordelere som følger med skapet skal benyttes.

Fordelerskap montert i himling skal alltid plasseres rett over sluk i våtrom. Det skal benyttes en spesiell frontluke med dreneringshull beregnet for takmontering. Skapet skal monteres i flukt med himlingen og sprutdekslet må fjernes. Bygningens hovedavstengingsventil må ikke plasseres i fordelerskap i himling.

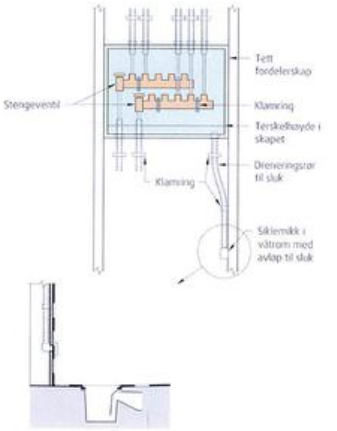


Fig. 3
Fordelerskap i våtrom

Fordelerskap uten drenering til sluk må utstyres med Uponor Waterguard System (lekkasjestopper), se fig. 4. Dette kan være aktuelt dersom skapet må plasseres der det ikke er våtrom med sluk, som for eksempel i kontorlokaler, toalettrom og kjøkken.



Fig. 4
Uponor Waterguard System

Fordelere

Fordelere bør fortrinnsvis være plassert i et fordelerskap, men i våtrom med sluk og vanntett membran på golv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet. Det er viktig med god klamring av fordelere til bygningskonstruksjonen. Egne holdere for fordelere som følger med skapet skal benyttes.

Klamring av varerør

Det skal benyttes klammer iht. tabell 1 som låser varerøret stabilt til bygningskonstruksjonen.

Klamring av varerør er særlig viktig før og etter en retningsforandring, i senter av en bøy, samt der røret passerer gjennom en bygningsdel og i forbindelse med veggboks eller veggjennomføring.

Varerør bør klamres nær veggbokser og fordelerskap med en avstand på 150-300 mm. Avstanden mellom klamrene på rette rørstrekk bør ikke overstige 0,6 m.

Montering av veggboks

Montering av veggboks skal gjøres i henhold til Håndbok for Uponor Tappevannsystem PEX fra Uponor AS.

Gjennomføringer i våtsoner

I våtsoner med påstrykningsmembraner eller våtromsplater skal det alltid monteres veggboks med tilhørende mansjett for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten må monteres i henhold til Håndbok for Uponor Tappevannsystem PEX.

I våtsoner med baderomspanel skal tetting rundt veggboks følge beskrivelsen som er angitt i teknisk godkjenning tilhørende de respektive tettesjiktene.

Gjennomføringer i tørre soner

Det er ikke krav til vanntett rørgjennomføring i vegg til tørre rom som kjøkken og toalettrom, men avslutningen av varerørene før for eksempel et tappearmatur eller et klosett skal være vanntett. Dette løses best ved å benytte veggboks, og er spesielt viktig for å ha kontroll med ekspansjon.

Golvet i toalettrom eller bunn i kjøkkenbenk bør ha tett belegg og lekkasjestopper som stenger vanntilførselen automatisk ved eventuell lekkasje fra rørkobling til tappearmaturen eller klosett, se fig. 5.

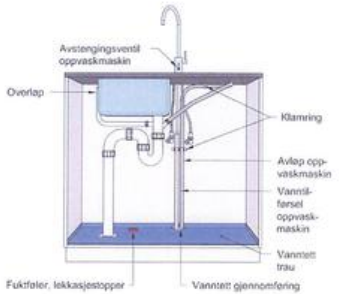


Fig. 5
Veggjennomføring i tørr sone. Eksempel på kjøkkenbenk sikret mot vannskader

Verktøy

Det skal kun benyttes spesialverktøy levert av Uponor AS der dette kreves i henhold til monteringsanvisningen for systemet.

Ekspansjon

Ekspansjonskrefter skal ikke medføre skade på rørsystemet, armatur eller bygningsdeler det er festet til. Ved montering av rørledninger må det tas hensyn til materialets temperaturutvidelse. PEX-røret har en lengdeutvidelse på 0,18 mm/(m°C), dvs. 90 mm per 10 meter med temperaturdifferanse på 50 °C. Dersom varerøret legges i buktninger, tas mye av ekspansjonen opp i mellomrommet mellom PEX-røret og varerøret.

Trykkstøt

Trykkstøt kan forårsake støy i røranlegget på grunn av bevegelse (slag) mellom PEX-rør og varerør. Bevegelsen kan motvirkes ved å lage buktninger på lengre strekk med en klammeravstand på maksimalt 0,6 m, se Byggdetaljer 553.185 *Trykkstøt i sanitærinstallasjoner* og 553.117 *Rør-i-rør systemer for vannforsyning*. I tillegg anbefales det å benytte trykkstøtdempende tappearmatur.

Beskyttelse av rør

Det inngår ikke spikeravvisere i Uponor Tappevannsystem PEX. Det bør likevel monteres spikeravvisere i trestendere der det er risiko for gjennomhulling. Ved gjennomføringer av varerør i stålstendere skal det være beskyttelse som hindrer at bevegelser i rørene på grunn av ekspansjonskrefter og trykkstøt forårsaker hull.

PEX-rørene må ikke komme i direkte kontakt med løsemidler, og det må ikke benyttes tape utenpå PEX-røret. PEX-rørene må ikke eksponeres for direkte sollys (UV-stråling) over lengre tid.

Sikring mot frost

Unngå å legge vannførende installasjoner i ytterkonstruksjoner. Dersom man unntaksvis er nødt til å legge vannrør i yttervegg, må rørene plasseres på innsiden av varmeisolasjonen og eventuell dampsperre, godt beskyttet mot kald trekk.

Gjennomføringer i brannskiller

Gjennomføringer av rør i en branncellebegrensende bygningsdel skal sikres slik at brann eller røykgasser ikke kan spres til annen branncelle. Gjennomføringer i brannskiller skal utføres i henhold til Byggdetaljer 520.342

Montering av PEX-rør til varmtvannsbereder

70 °C er maksimale tillatte kontinuerlige driftstemperatur for PEX-rør. Dersom vanntemperaturen ut fra varmtvannsberederen er høyere enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen, anbefales å montere et kobberrør minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktene til berederen og PEX-røret.

Tetthetskontroll

Før overlevering av anlegget skal det tetthetsprøves. Tetthetskontrollen av røranlegget bør fortrinnsvis gjøres med vann. Kontrollen utføres med et vanntrykk lik 1,3 ganger dimensjoneringstrykket. Med dimensjoneringstrykk menes største forekommende driftstrykk. Det er viktig å ta hensyn til frostfare ved trykkprøving vinterstid.

Merking av rørkurser

Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Eget merkesystem for rørkurser som følger med fordelerskapet bør benyttes.

Legionellaforebygging

For å unngå vekst av legionellabakterier i kaldtvannsrør bør vanntemperaturen holdes så lav som mulig. Kaldt- og varmtvannsrør må være montert slik at de ikke kommer i kontakt med hverandre. Kaldtvannsrør må ikke legges i områder med høy temperatur, som for eksempel i bjelkelag med golvvarme. Fordelerskap må ikke inneholde fordelerstokk for golvvarme. Risiko for legionellavekst i varmtvannsrør er normalt mindre enn for kaldtvannsrør pga. varmtvannet varmes opp til ca. 75 °C i varmtvannsberederen.

Ubenyttede rørkurser plugges eller stenges på fordeleren og tømmes for vann.

8. Produksjonskontroll

Uponor Tappevannsystem PEX er underlagt overvåkende produksjonskontroll gjennom kontrakt mellom SINTEF Byggforsk og Uponor AS om Teknisk Godkjenning.

9. Grunnlag for godkjenningen

Godkjenningen er basert på en systemvurdering, dokumentasjon av delkomponentenes egenskaper, og egenskaper som er verifisert i følgende dokumenter:

- SINTEF Byggforsk. Rapport 3B040938 *Testing of Uponor outer protection tube. SINTEF Test method no. 1*, datert 6.8.2012.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 3B040941 *Determination of lead and cadmium from Uponor manifolds in accordance with NKB 4*, datert 7.9.2012.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 102003868 *Testing of Uponor pipe in tube sytem from Uponor AS. Test method NT VVS 129*, datert 1.3.2013.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 102000151-23 *Testing of Uponor Q&E Master Pro fittings and manifold with accessories*, datert 22.11.2013.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 102004276-13 *Type testing of Uponor pipe in tube system. Test methods NT VVS 129 og ETAG 022, Annex F*, datert 4.4.2014
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0017
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0074
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0981
- SINTEF Produktsertifikat nr. 1118
- SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20042

10. Merking

Ved beskrivelse og markedsføring av Uponor Tappevannsystem PEX som omfattes av denne Tekniske godkjenningen, se pkt. 3, kan merket til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20013 benyttes. Enkeltkomponenter i systemet merkes med produsentnavn eller logo. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning; TG 20013.



Godkjenningsmerke

11. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Bruksbetinget krav kan ikke fremmes overfor SINTEF Byggforsk utover det som er nevnt i NS 8402.

12. Saksbehandling

Prosjektleder for godkjenningen er Bjørn-Roar Krog, SINTEF Byggforsk, avd. Bygninger og installasjoner, Oslo.

for SINTEF Byggforsk

Hans Boye Skogstad

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

KONTROLLSKJEMA UTFØRELSE

Prosjekt: Sofienberggata 3D, 0551 Oslo — Dato: 12.08.2021.

Aktivitet: Gulvmembran på badet.

MEMBRAN TEKNIKK AS

Følgende sjekkepunkter skal kontrolleres på prosjektet:

Tegn. Nr		Område			
Nr	Sjekkepunkt	Krav/Toleranse	Kontr.	Kommentar	Sign
1	Underlag, dekker, Detaljer - slukk, detaljer rør oppstikk	Plassering muliggjør inntekking. Innbyggnings toalett opp på membran. Rengjort, jevnhet osv, ok for overtagelse. Typegodkjent sluk og riktig høyde.	ok		✓
2	Nisje i vegg Sikkerhet Membranmontering	Benytt maske ved liming og sveising. Tilførsel av vannrør. I hht. Tegning og beskrivelse.	ok	Våtromsbelegg 1,5mm, god lufting	✓
3	Filtduk/fall til sluk, nisje i vegg	Er slukkets beligenhet på laveste punkt? Tilførsel av el-kabler. Vurdert i forhold til jevnheter på underlag.	ok		✓
4	Sveisekontroll av:	Røroppstikk Skjøter Hjørnelapper	ok		✓
5	Bildedokumentasjon	Gulvmembran	ok	Er utført av:	✓
6	Glidesjikt før støp.	Gulv	ok	PVC-belegg 0,8mm	✓
7	Annet.				
8	Etterarbeid	Opprydding o.s.v.	ok		✓

Eventuelle avvik:

Godkjent av oppdragsgiver
Signatur:
.....
.....

Konsekvens:
Beskriv type:

Henvisning til avviksmelding:
Nr.:

Dato:

Daglig leder
Arkadiusz Lysiara

MEMBRAN-TEKNIKK AS
Faldalsveien 94 1900 Fetsund
Org.nr.915 411 541

Sarnafil Nordic A/S, Norge
Bredalsmarken 15, NO-5006 Bergen
Tlf. 55 32 10 20, Fax 55 32 10 21
e-mail: sarnafil@sarnafil.no

Sarna
Sarnafil Division

Sarnafil

Produktinformasjon
Sarnafelt A 300

Sarnafelt A 300 er en rotbestandig, varmebehandlet fiberduk (100% polypropylen), som anvendes som glide- beskyttelseslag mellom Sarnafil takfolier (G/S og TG/TS) og betongunderlag. Dessuten anvendes Sarnafelt A 300 som beskyttelseslag mellom Sarnafil takfolier (G/S og TG/TS) og ballast. Fiberduken må ikke utsettes for fri eksponering.

Farge	brun
Tykkelse	1,8 mm
Bredde	200 cm
Lengde	50 lbm
Vekt (±10%)	300 g/m²

Egenskaper	Prøvingsnorm (iht. DIN)	Måle-enhet	Verdi
Rivestyrke	EN ISO 10319	N/5cm	350
Bruddforlengelse	EN ISO 10319	%	≥ 60
Perforeringsmotstand	EN ISO 12236	N	1080
Brannklasse	DIN 4102-1		B2

Resistent overfor mikroorganismer og bakterier
Rotbestandig
Resistent over for myknere
Kjemisk nøytral
Montering iht. Sarnafils monteringsanvisning
Ikke UV-stabil

Generelle forbehold vedr. produkt- og systeminformasjoner
Alle opplysninger i våre produktinformasjoner er basert på det kjennskap og de erfaringer vi har på utgivelsestidspunktet.
Disse opplysninger fritar ikke brukeren, grunnet eventuelle særlige forhold under bruk og montering, for omhyggelig å kontrollere anvendelsen og nøye overholde gjeldende monteringsanvisninger.
Bestemte egenskaper som produktet i henhold til gjeldende lover og forskrifter måtte være tilsikret, eller annen anvendelse av produktet enn den som produktet er beregnet til i henhold til våre produktspesifikasjoner, kan ikke utledes av våre angivelser. Entreprenøren/mottakeren av vårt produkt forplikter seg til å overholde eventuelle produktrettigheter samt gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser.
For øvrig gjelder våre alminnelige salgs-, leverings- og garantibestemmelser.

(NO/25-05-2006)

Product Data Sheet
Edition 19/07/2007
Identification no:
02 07 04 02 001 0 000022
Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm

(Template for local translation, only for internal use)

Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm

Sheet waterproofing membrane for wet floor areas

Product Description	Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm is an unreinforced plasticized PVC membrane.
Uses	■ Waterproofing in wet rooms under floor finishes (i.e. kitchens, bathrooms etc.)
Characteristics / Advantages	■ High resistance to ageing ■ High tensile strength and elongation ■ High water vapour transmission ■ Resistant to mechanical impact ■ High dimensional stability ■ High flexibility in cold temperatures ■ Hot air and solvent weldable ■ Suitable for installation over weak substrates (pull-out strength < 1.5 N/mm²) ■ Can be installed on wet substrates

Product Data

Form

Appearance / Colours	Rolled sheet membrane, unreinforced. Surface: smooth Membrane thickness: 0.80 mm Colour: anthracite
Packaging	Roll size: 1.80 m (roll width) x 20.00 m (roll length) Unit weight: 1.01 kg/m²

Storage

Storage Conditions / Shelf-Life	Rolls must be stored in a horizontal position and protected against direct sunlight, rainwater, snow and ice etc.

Technical Data

Chemical Base	Soft PVC (PVC-p-NB), unreinforced	
Thickness	0.80 mm	(according to DIN 16726)

Mechanical / Physical Properties

Tensile Strength	> 16 N/mm²	(according to DIN 16726)
Elongation	> 300%	(according to DIN 16726)
Seam Strength	Cracks occur next to the seams	(according to SIA V 280)
Behaviour under Hydrostatic Pressure	4 bar / 72h: passed	(according to DIN 16726)
Puncture Resistance	Watertight at a drop height of > 300 mm	(according to DIN 16726) (drop weight of 500 gms)
Dimensional Change after Storage at +80°C	< 1.50%	(according to DIN 16726)
Behaviour when Folding in Cold	No cracks at -20°C	(according to DIN 16726)

System Information

System Structure	Ancillary Products: - Sika®-Trocal® PVC-laminated metal sheet - Sika®-Trocal® PVC-solvent for cold welding - Sika® Trocal® PVC-solution (type S) for seam sealing

Application Details

Substrate Quality	Concrete (new or existing): Clean, sound and dry, homogeneous, free from oils and grease, dust and loose or friable particles.

Application Conditions / Limitations

Substrate Temperature	0°C min. / +35°C max.
Ambient Temperature	+5°C min. / +35°C max.

Application Instructions

Application Method / Tools	Installation method: Loose laid and mechanically fastened, or loose laid and ballasted in accordance with the separate Method Statement for membrane installation. All membrane overlaps must be welded i.e. using hand welding guns and pressure rollers or automatic heat welding machines, with individually adjustable and electronically controlled welding temperatures (such as the manual Leister Triac PID / automatic: Leister Varimat / semi-automatic: Leister Triac Drive). Welding parameters, such as speed and temperature must be established with trials on site, prior to any welding works. Cold welding of the membrane overlaps with Sika®-Trocal® PVC-solvent is permitted within the normal application limits. All welded seam edges must be sealed with Sika®-Trocal® PVC solution (type S).
Notes on Application / Limitations	Installation works must only be carried out by Sika® approved contractors. Cold welding procedures are limited to ambient temperatures of not lower than +10°C and relative air humidities of not higher than 80%. The membrane is not resistant to permanent contact with materials like bitumen, and plastics other than PVC; on these it requires a separation layer of geotextile (> 300 g/m²). The membrane is not UV stabilised and must not be installed on structures where it is permanently exposed to UV light and weathering.

Construction

Value Base	All technical data stated in this Product Data Sheet are based on laboratory tests. Actual measured data may vary due to circumstances beyond our control.
Local Restrictions	Please note that as a result of specific local regulations the performance of this product may vary from country to country. Please consult the local Product Data Sheet for the exact description of the application fields.
Health and Safety Information	For information and advice on the safe handling, storage and disposal of chemical products, users shall refer to the most recent Material Safety Data Sheet containing physical, ecological, toxicological and other safety-related data.
Legal Notes	The information, and, in particular, the recommendations relating to the application and end-use of Sika products, are given in good faith based on Sika's current knowledge and experience of the products when properly stored, handled and applied under normal conditions in accordance with Sika's recommendations. In practice, the differences in materials, substrates and actual site conditions are such that no warranty in respect of merchantability or of fitness for a particular purpose, nor any liability arising out of any legal relationship whatsoever, can be inferred either from this information, or from any written recommendations, or from any other advice offered. The user of the product must test the product's suitability for the intended application and purpose. Sika reserves the right to change the properties of its products. The proprietary rights of third parties must be observed. All orders are accepted subject to our current terms of sale and delivery. Users must always refer to the most recent issue of the local Product Data Sheet for the product concerned, copies of which will be supplied on request.
	It may be necessary to adapt the above disclaimer to specific local laws and regulations. Any changes to this disclaimer may only be implemented with permission of Sika® Corporate Legal in Baar.

Sika Services AG
Tüffenwies 16
CH-8048 Zurich
Switzerland

Phone +41 44 436 40 40
Telefax +41 44 436 46 86
www.sika.com

Forfatter: rbl Side: 1 av 1
Utgave: pds-08-1.5 V1.0
Dato: 08.06.2011

PROTAN

Produktdatablad

PROTAN G1.5



Produktbeskrivelse

Protan G1,5 er framstilt av mykgjort PVC med en armering av glassfiber. Membranen er stabilisert for å lage den motstandsdyktig mot temperatur, mikrober og UV. Protan G1.5 er beregnet for bruk på ballasterte tak, terrasser med overdekning, ekstensive grønne tak, duo tak/omvendte tak og for våtrom. Protan G1.5 er velegnet for både nybygg og rehabiliterings-prosjekter. Produktet har en overflatestruktur som øker friksjonen.

Protan G1.5 sammensveises med varmluft.

Spesifikasjoner:

Egenskaper	Test metode	Verdier
Tykkelse, mm	EN 1849-2	1,5 (-5%/+10%)
Strekkstyrke, N/50mm	EN 12311-2	≥500
Bruddforlengelse, %	EN 12311-2	≥180
Rivestyrke, N	EN 12310-2	≥110
Dimensjonsstabilitet, %	EN 1107-2	≤±0,1
Bretting i kulde, °C	EN 495-5	≤-30
Motstand mot statisk last, N	EN 12730	≥150
Punktering slag, mm	EN 12691:2006	≥600
Motstand mot hagl, m/sek	EN 13583	≥17
Skjærstyrke i skjøt, N/50mm	EN 12317-2	≥450
Vanntetthet	EN 1928 met A	Tett
Vanntetthet	EN 1928 met B	Tett
Motstand mot røtter	EN 13948	Bestått
Vanndampmotstand som ekvivalent luftlagstykkelse, m	ISO 12572:2001	20

Standard farger:

Lys grå og mørk grå.

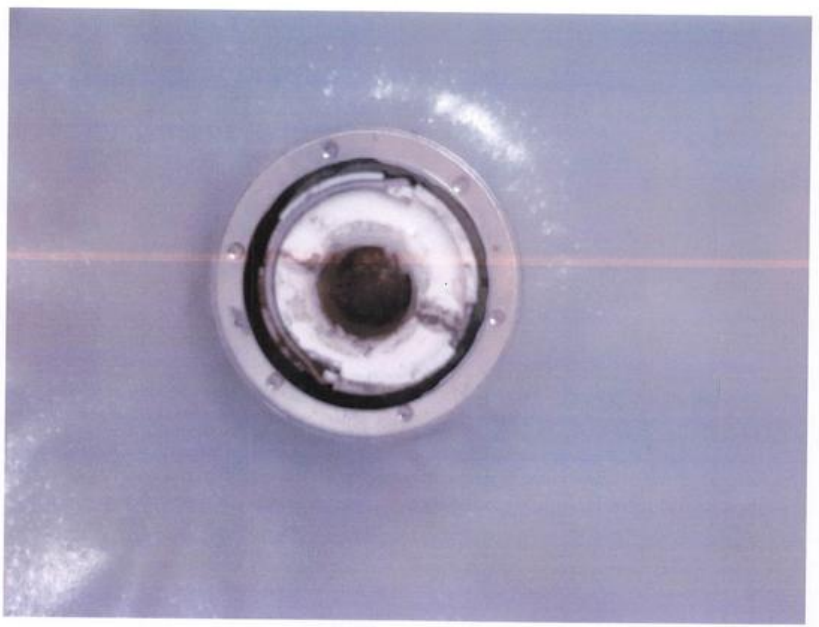
Standard bredder og lengder:

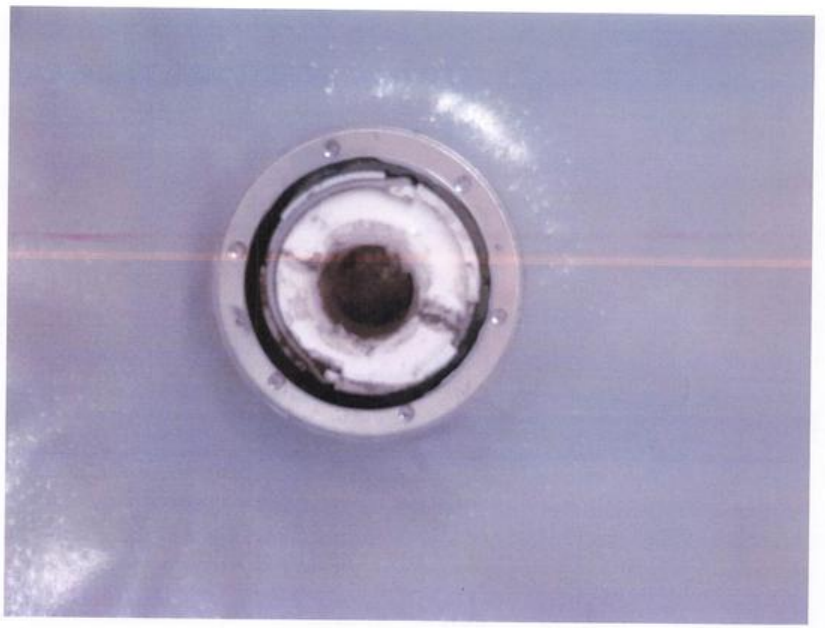
2m bredde. 7,5m og 15m lengde. Andre bredder og lengder kan leveres

Resirkulering:

Protan G1.5 kan resirkuleres

Protan AS
P. O. Box 420 Brakeroya, N-3002 Drammen, Norway
Business Registration Number: NO 983 599 060 MVA
Phone: +47 32 22 16 00 Fax: +47 32 22 17 00
www.protan.com E-mail: protan@protan.no







Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Norsk Rørservice AS
Kontaktperson:	Said Bousnina	Kontaktperson:	
Adresse:	Grensesvingen 9	Adresse:	Welhavens gate 18
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0166 OSLO
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	post@norskrorservice.no
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	16900	Kundenummer:	11069
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Thibault Daoulas		
Adresse:	Sofienberggata 3D		
Postnr/Sted:	0551 Oslo		
Rapportens omfang			
Hele anlegget	x Anleggsdel:	Bad	

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	x			
Visuell kontroll	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	x			
Er kabler og utstyr betryggende festet?	x			
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	x			
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	x			
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	x			
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?			x	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	x			
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?			x	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	x			15A Eaton 30mA
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	x			2.pol
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	x			IP44
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	x			
Er anlegget tilstrekkelig merket?	x			
Er alle tilkoblinger riktig utført?	x			
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	x			
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	x			
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	x			

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	× Anleggsdel:	Bad	

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	×	☐	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	×	☐	☐	0,02ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	×	☐	☐	1000Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	×	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	×	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	×	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	×	
Er det kontrollert spenningsfall?	☐	☐	×	
Er anlegget funksjonstestet?	×	☐	☐	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	×	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	×	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	×	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	×	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	×	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Rehab bad: - 4stk downlights med dimmer - Varmekabel med termostat - Lyspunkt speil med bryter - Stikk servant - Ny kurs bad - Ny kurs vaskemaskin

Kontrollert av	
Navn:	Said Bousnina
Dato:	2021-09-16
Signatur:	Elektronisk signert av Said Bousnina. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Norsk Rørservice AS
Kontaktperson:	Said Bousnina	Kontaktperson:	
Adresse:	Grensesvingen 9	Adresse:	Welhavens gate 18
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0166 OSLO
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	post@norskrorservice.no
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	16900	Kundenummer:	11069

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Thibault Daoulas
Adresse:	Sofienberggata 3D
Postnr/Sted:	0551 Oslo

Anlegg - kontaktperson			
× Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2018	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	× Anleggsdel:	Bad

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	**JA**	**NEI**	**IKKE AKTUELT**	**KOMMENTAR**
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	×	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	×	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	×	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	×	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	×	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	×	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	×	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	×	☐	☐	Nye varmekabler legges etter produktanvisning
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	×	☐	☐	Nye varmekabler legges etter produktanvisning
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	×	☐	☐	Rehab bad etter forskrifter
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	×	☐	☐	Rehab bad etter forskrifter
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	×	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	×	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	×	☐	☐	Betongtak over ny himling

... Fortsettelse fra forrige side

Hele anlegget		Anleggsdel:	Bad

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	**JA**	**NEI**	**IKKE AKTUELT**	**KOMMENTAR**
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?			x	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	**JA**	**NEI**	**IKKE AKTUELT**	**KOMMENTAR**
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?		x		Ny kurs bad og vaskemaskin
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	x			
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	x			
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	x			
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	x			

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	**JA**	**NEI**	**IKKE AKTUELT**	**KOMMENTAR**
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	x			

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	**JA**	**NEI**	**IKKE AKTUELT**	**KOMMENTAR**
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	x			

SJEKKPUNKT				
Informasjon	**JA**	**NEI**	**IKKE AKTUELT**	**KOMMENTAR**
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	x			

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Rehab bad: - 4stk downlights med dimmer - Varmekabel med termostat - Lyspunkt speil med bryter - Stikk servant - Ny kurs bad - Ny kurs vaskemaskin

Risikovurdert av		**Kunde/Eier (ved behov)**	
Navn:	Said Bousnina	Navn:	
Dato:	2021-08-09	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Said Bousnina. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		**Oppdragsgiver (Kunde)**	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Norsk Rørservice AS
Kontaktperson:	Said Bousnina	Kontaktperson:	
Adresse:	Grensesvingen 9	Adresse:	Welhavens gate 18
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0166 OSLO
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	post@norskrorservice.no

Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	16900	Kundenummer:	11069
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Thibault Daoulas		
Adresse:	Sofienberggata 3D		
Postnr/Sted:	0551 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT230
Arbeidsbeskrivelse:	Rehab bad: - 4stk downlights med dimmer - Varmekabel med termostat - Lyspunkt speil med bryter - Stikk servant - Ny kurs bad - Ny kurs vaskemaskin
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Knut Anders Lindberg
Dato:	2021-09-16
Signatur:	Elektronisk signert av Knut Anders Lindberg. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Avsnitt 4: Dokumentasjon

Dette avsnittet inneholder:

Samsvarserklæring Membranlegger

Samsvarserklæring garanti elektriker

Ks rørlegger

FDV

Avsnitt 4: Dokumentasjon

Norsk Rørservice AS | Fordi våtrom skal være tørre

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Daoulas, Thibault Jokin	9578-5998-4-2537976	2025-06-08 18:25:16

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 3D, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Thibault Jokin Daoulas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. januar 2018

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: PPK13300
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice, komplett oppussing av badet i August 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS, alt ble fornyet gjennom oppussing av badet om sommeren 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice, jeg har FDV dokumentet.

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: Hele fasaden ble nymalt, men dette ble gjort gjennom borettslaget. Alle vinduene ble byttet ut til nye 2-lags glass vinduer i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort drenering ute på parksiden, i 2022, men det ble gjort gjennom borettslaget og jeg vet ikke hvilket firma gjorde det.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært kontroll av ventilasjon årlig

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandrapport ble lagt av Norsk Takst i Mars 2025, av Marius Haraldsen

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? Tilstandrapport fra Mars 2025.

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?

Ja

Beskriv: - for å ha en god temperatur på badet må temperaturen blitt justert på 26 grader eller mer - det kan komme veldig moderat matlaging lukt av og til på badet fra naboen når de lager mat og viften er på - viften over induksjonsplatene kan oppleves litt svakt, filteren blir byttet ut før slaget

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: 5-0083/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Daoulas, Thibault Jokin	**2025-06-08**

Identifikasjon

bankID Daoulas, Thibault Jokin

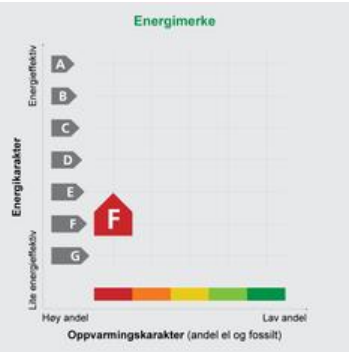
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sofienberggata 3D
Postnr	0551
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	32 /
Gnr.	228
Bnr.	20
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1340975
Dato	08.12.2021



Innmeldt av	Thibault Jokin Daoulas

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**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 01.06.25 Side 1 av 2

Grünerhagen borettslag
Sofienberggata 3 D
0551 OSLO

Vår ref.: 1655/32
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Thibault Daoulas
Andelsnr: 32

Fødselsdato eier: 24.04.1984

Organisasjonsnr: 951 625 434

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 711**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	439
	A konto brensel	299
	Felleskostnader	3 484
	Renter felleslån	1 489

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 787**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	439
	A konto brensel	375
	Felleskostnader	3 484
	Renter felleslån	1 489

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	311 986	Gjeld siste årsoppg.:	329 751
Klient ajourf. lån:	22 698 455,87	Klient gj. s. årsoppg.:	23 789 346

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365752242, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.06.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 01.06.2025: 22 506 285
Andel av saldo: 311 986
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2051)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	329 751	Andre inntekter:	2 792
Annen formue:	33 890	Utgifter:	18 123		

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

Boligopplysninger:

Grünerhagen borettslag
Sofienberggata 3 D
0551 OSLO

Vår ref.: 1655/32
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Thibault Daoulas

Fødselsdato eier: 24.04.1984

Organisasjonsnr: 951 625 434

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	192 250
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3707412

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andelsleilighet

Fasiliteter:

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

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

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

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

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



INNKALLING 2025

Grünerhagen borettslag

Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00
Grendehuset i Korsgata 16

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Årsmelding 2024 - Grünerhagen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Grünerhagen borettslag består av 61 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Styrets beretning 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret leide container for borettslagets beboere i mai.

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

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

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

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

Styret har sørget for reparasjon av varmtvannsberedere.

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

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

I 2024 ble omsider problemet med vanninntrengning i kjeller løst:

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

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

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

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

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

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

Styret vil fortsette å følge opp situasjonen.

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

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

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

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

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

Styret har mottatt og behandlet to nabovarsler:

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

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

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

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

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

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

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

Styret har sørget for flere utbedringer på avtrekkssystemet:

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

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

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

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

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

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

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

Styret kjøpte inn og fikk oppført juletre i felles bakgård.

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av Husordensregel nr. 10

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

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

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

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

5.2 Oppussing av oppgangene

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Rehabilitering av armert betong i kjeller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innføring av IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Grünerhagen borettslag

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

Balanse 2024 Grünerhagen borettslag

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

Balanse 2024 Grünerhagen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 537 970	-1 301 573
Sum opptjent egenkapital		**-4 537 970**	**-1 301 573**
Sum egenkapital	12	**-4 531 870**	**-1 295 473**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	22 804 387	22 965 699
Borettsinnskudd		7 979 600	7 979 600
Garasje innskudd		4 911 000	4 911 000
Andre innskudd		3 720 233	3 720 233
Sum langsiktig gjeld		**39 215 220**	**39 576 532**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 872	0
Leverandørgjeld		136 815	879 638
Påløpne renter		7 090	10 363
A konto til avregning		423 306	168 974
Annen kortsiktig gjeld		5 200	6 400
Sum kortsiktig gjeld		**580 283**	**1 065 375**
Sum gjeld		**39 795 503**	**40 641 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 263 633**	**39 346 434**
Pantstillelser	14	39 215 220	39 576 532

Sted:_____ Dato:_____

Ina Frimannslund
Styreleder

Anne Lian Tollerud
Styremedlem

Per Otto Haavik
Styremedlem

Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Grünerhagen borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Varmeregnskapet blir avregnet pr 31.12 og fakturert påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslagets eiendom er forsikret i If Forsikring, polisenummer SP3707412.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Fordringer skader

Forsikringssak ifbm dreneringsarbeidet - utbetales av IF februar 2025.

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Grünerhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grünerhagen borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grunerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q4BIQ-41D2C-IOT05-WSTUJ-NJS4W-KPARI

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q4BIQ-41D2C-IOTD5-WSTUJ-NJS4W-KPARI

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q4BIQ-41D2C-IOTD5-WSTUJ-NJS4W-KPARI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

NOTAT

DR. TECHN. OLAV OLSEN ARTELIA GROUP

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

Distribueres til:

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning ..... - 2 -

2 Vurderinger ..... - 2 -

3 Konklusjon ..... - 2 -

© Copyright Dr.techn. Olav Olsen AS

1 INNLEDNING

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

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

2 VURDERINGER

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

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

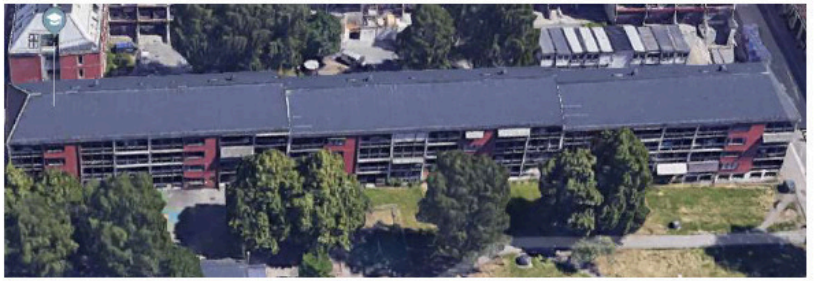
Det henvises til notatet vedlagt for utklipp fra tegninger, armeringsdetaljer og illustrasjoner.

3 KONKLUSJON

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

Grünerhagen II BL
Forklaring fundamentering

12-2019



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

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

1. INNLEDNING

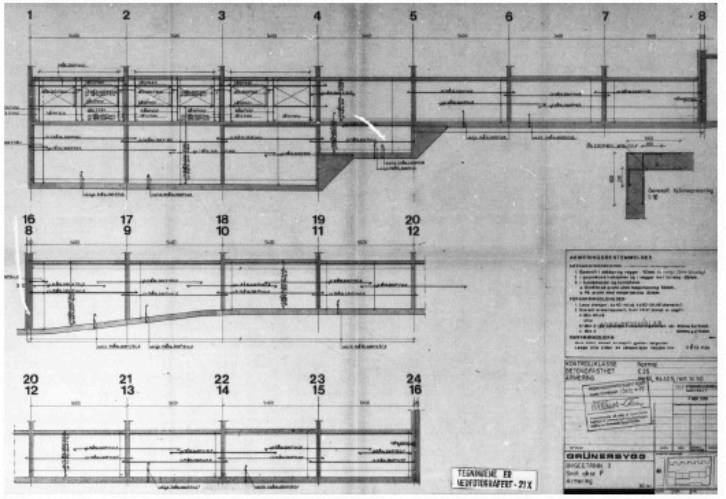
Ina Frimannslund har på vegne av Styret i Grünerhagen II BL bedt Jarle Hatlelid AS om å kontrollere oversendte armeringstegninger av Grunerhagen borettslag sine bygninger.

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

2. FORKLARING

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

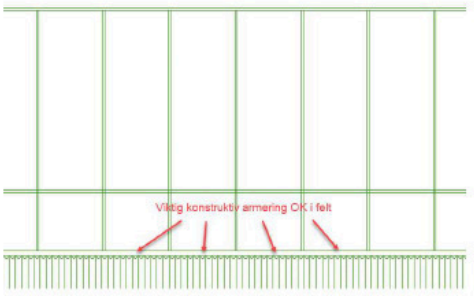
Grünerhagen borettslag er en betongblokk på ca. 125,5m lengde fundamentert på grunnen etter «båtprinsippet». Generell akseavstand er 5,4m.

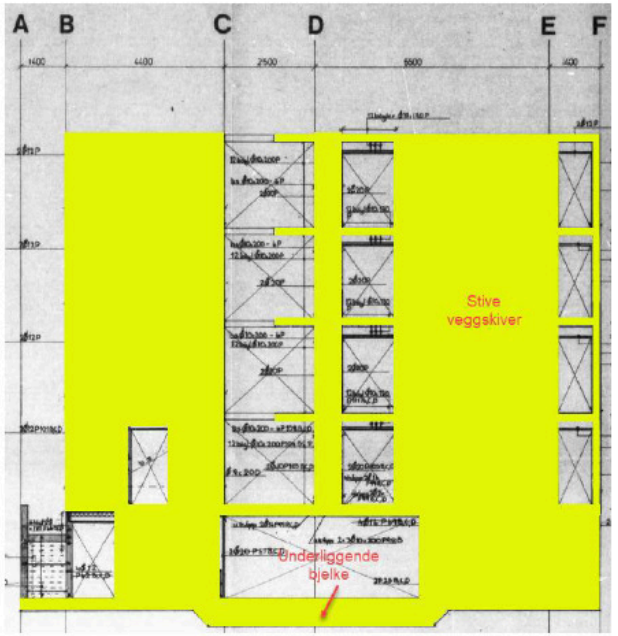


Det er parkeringsgarasje i hele boligblokkens lengde og p.g.a. skrånende terreng har de 4 første aksefelt ytterligere en kjelleretasje under. Her er det primært dekke over nederste kjeller (parkeringsgulv) som er utsatt. Merk at p.g.a. sprut fra biler er nederste del av vegger også ofte utsatt for korrosjonsangrep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

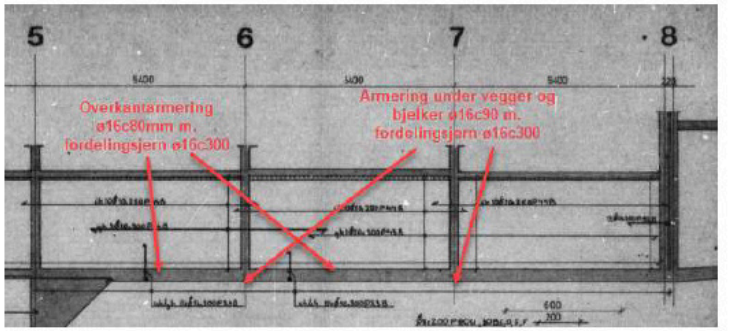
Byggets bæresystem er søkt forklart ved tegning nedenfor

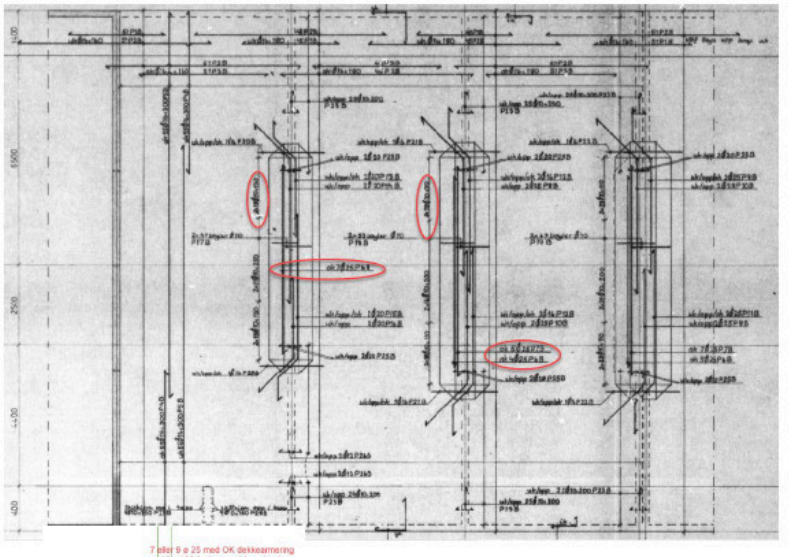
Bunnen av «båten» er i hovedsak gulvet i parkeringskjelleren som spenner mellom stive skiver som går gjennom hele bygget. I kjørebanen er det imidlertid ingen stiv skive og man har lagt inn grove betongbjelker i grunnen som kompensasjon for manglende skivene. Grunntrykket under den tunge blokka er betydelig,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

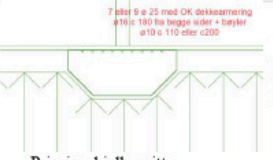




Snitt er tatt i akse 6 og viser med gult det som i denne aksen er bæresystemet for bygningen.







Prinsipp-bjelkesnitt

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

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

Nytt lån:	**18 000 000,00**	**15 000 000,00**
Terminbeløp/mnd:	105 129,00	87 619,00

					18 000 000		15 000 000	
Andel nr.	**Etasje**	**bolig nr.**	**Oppgang**	**Fordelings-nøkkel**	**Økning fellesgjeld, pr. andel**	**Mnd. økning pr. andel (avdrag+renter)**	**Økning fellesgjeld, pr. andel**	**Mnd. økning pr. andel (avdrag+renter)**
1	2	H0201	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
2	2	H0202	Sofienberggata 3 A	2 421	195 894	1 144	163 245	954
3	2	H0203	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
4	3	H0301	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
5	3	H0302	Sofienberggata 3 A	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
6	3	H0303	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
7	4	H0401	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
8	4	H0402	Sofienberggata 3 A	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
9	4	H0403	Sofienberggata 3 A	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
10	2	H0201	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
11	2	H0202	Sofienberggata 3 B	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
12	2	H0203	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
13	3	H0301	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
14	3	H0302	Sofienberggata 3 B	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
15	3	H0303	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
16	4	H0401	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
17	4	H0402	Sofienberggata 3 B	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
18	4	H0403	Sofienberggata 3 B	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
19	1	H0101	Sofienberggata 3 C	2 549	206 251	1 205	171 876	1 004
20	1	H0102	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
21	1	H0103	Sofienberggata 3 C	2 459	198 969	1 162	165 807	969
22	2	H0201	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
23	2	H0202	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
24	2	H0203	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
25	3	H0301	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
26	3	H0302	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
27	3	H0303	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
28	4	H0401	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
29	4	H0402	Sofienberggata 3 C	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
30	4	H0403	Sofienberggata 3 C	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
31	1	H0101	Sofienberggata 3 D	2 533	204 956	1 197	170 797	998
32	1	H0102	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
33	2	H0201	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
34	2	H0202	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
35	2	H0203	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
36	3	H0301	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
37	3	H0302	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
38	3	H0303	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
39	4	H0401	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
40	4	H0402	Sofienberggata 3 D	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
41	4	H0403	Sofienberggata 3 D	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
42	1	H0101	Sofienberggata 3 E	2 533	204 956	1 197	170 797	998
43	1	H0102	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
44	1	H0103	Sofienberggata 3 E	2 472	200 021	1 168	166 684	974
45	2	H0201	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
46	2	H0202	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
47	2	H0203	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
48	3	H0301	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
49	3	H0302	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
50	3	H0303	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
51	4	H0401	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
52	4	H0402	Sofienberggata 3 E	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
53	4	H0403	Sofienberggata 3 E	3 462	280 126	1 636	233 438	1 364
54	1	H0101	Sofienberggata 3 F	3 182	257 470	1 504	214 558	1 253
55	1	H0102	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
56	2	H0201	Sofienberggata 3 F	4 429	358 370	2 093	298 642	1 744
57	2	H0202	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
58	3	H0301	Sofienberggata 3 F	4 429	358 370	2 093	298 642	1 744
59	3	H0302	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
60	4	H0401	Sofienberggata 3 F	4 429	358 370	2 093	298 642	1 744
61	4	H0402	Sofienberggata 3 F	2 641	213 695	1 248	178 079	1 040
			Sofienberggata 3	14 250	1 153 032	6 734	960 860	5 613
			Sofienberggata 3	17 450	1 411 958	8 247	1 176 632	6 873
				222 457	18 000 000	105 129	15 000 000	87 619

Informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

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

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

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

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

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

· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader.

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

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

Prisinformasjon:

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

Årlig oppfølging:

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

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

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

Oslo, 5. mai 2025

Valgkomiteens innstiling til generalforsamlingen i Grünerhagen borettslag

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

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

Terje Lindberg
sign.

Håkon Høye
sign.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Høye

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Husordensregel nr. 10

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

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

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

5.2 Oppussing av oppgangene

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Rehabilitering av armert betong i kjeller

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (1 stemte mot)

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt (3 stemte for)

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

I tillegg stilte Bendik Taarneby Gotteberg til valg.

Det ble foretatt et skriftlig valg.

Vedtak:

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

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

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

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

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

Protokoll for Grünerhagen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2024

Grünerhagen borettslag

Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00
Grendehuset i Korsgata 16

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Grendehuset i Korsgata 16

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppussing av oppgang

5.2 Løse søppelproblem i bakgården

5.3 Forslag varmepumper

5.4 Styrets forslag til tillegg i vedtekt

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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.

Årsmelding 2023 - Grünerhagen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ina Frimannslund
Styremedlem, Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem, Per Otto Haavik
Styremedlem, Anne Lian Tollerud
Varamedlem, Gisle Schmidt
Varamedlem, Helene Kaltenborn

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

Virksomhetens art

Grünerhagen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grünerhagen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951625434
Grünerhagen borettslag består av 61 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grünerhagen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3707412. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Montering av håndløpere i kjellertrapper som ikke hadde dette fra før.
- Brannvernkontroll ble gjennomført 6.-7. mars
- Undersøkelse av avtrekkssystemet i borettslaget (ventilasjon) i november.
- Styret og vaktmester gikk vernerunde 20. november.

Styrets beretning 2023

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

2023 var blant annet preget av borettslagets dreneringsprosjekt, Boligbyggs rehabilitering av felles bakgård og at Nedre Foss Park brukes til store og støyende festivaler.

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

I 2023 har vi avholdt 12 styremøter, samt en vernerunde.

Styret har gjennomført over 30 befaringer og prosjektmøter. Mange av disse var angående dreneringsprosjekter, Sofienberggata 7-prosjektet med felles bakgård, samt betongrehabilitering i gamle kjøleboder.

Styret har meldt inn én forsikringssak i borettslaget i 2023, i tillegg til oppfølging av denne saken har vi også og fulgt opp forsikringssak og utbedringer relatert til ulmebrann i september.

Styret har behandlet 6 søknader om bruksoverlatelse. I forbindelse med salg av leiligheter har styret også besvart spørsmål fra både megler og andelseier.

Styret bestiller og formidler systemnøkler, brikker til fellesdører, samt garasjeport-åpnere til andelseierne ved behov.

Styret administrerer portalløsningen for drift av ladeinfrastrukturen for el-bilene i borettslagets garasje. Vi legger til nye eiere og følger opp avregning av el-utgifter relatert til dette. I 2023 innhentet styret informasjon om mulighet for spot-pris avtale på elbil-lading og vedtok dette. Styret sørget også for bestilling og montering av 5 nye ladebokser.

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

Styret følger opp vaktmestertjenesten og bestiller tilleggstjenester ved behov. Snørydding og strøing var utfordrende i 2023 grunnet anleggsarbeider og lagring av materialer i bakgården.

Styret har, i tillegg til generell kommunikasjon med beboerne per telefon og e-post, også gitt relevant informasjon på oppslagstavler, i postkasser og på nettsiden. Styret sendte ut mer enn 20 SMS-varsler til beboere med mobil om aktuelle hendelser i borettslaget i 2023.

Etter innbrudd i 4 loftsboder i 3D sørget styret for reparasjon med nye beslag på bod-dørene.

Etter forslag fra beboere har styret innhentet pris og besørget montering av håndløpere i kjellertrapper i A, B og E. Disse nedgangene hadde ikke håndløpere tidligere.

Markiseleveringen måtte følges opp videre i begynnelsen av 2023 for å få på plass tak til alle markiser i henhold til bestilling.

Styret forhandlet frem en oppdatert avtale med nye dekodere fra Telenor til litt lavere månedspris enn tidligere avtale.

Styret leide container for borettslagets beboere i mai.

Styret har også i 2023 mottatt en del klager på hensatte eiendeler, søppel og rot i sykkelboder, oppganger og på loft. Eierne ble kontaktet og bedt om å fjerne dette.

Styret ryddet ut over 30 sykler ingen vedkjente seg fra borettslagets sykkelboder. Syklene ble gitt til Grünerløkka skoles musikkorps.

Styret fikk i februar informasjon om at Hardstyle DNA-festival var planlagt arrangert i Nedre Foss park i april. Denne festivalen kommer i tillegg til Vulkan Open air-festival som var planlagt i august. Styret etterspurte informasjon fra både bydelsoverlegen på Grünerløkka og fra Bymiljøetaten som leier ut parken. Styrets medlemmer deltok på flere intervju med Vårt Oslo og Avisa Oslo. Det viser seg at Nedre Foss park som eneste park på Løkka er "Et statlig sikret friluftsområde". Det medfører at bydelen ikke involveres, med unntak av bydelsoverlegen som skal passe på at støyforskrifter følges. Bymiljøetaten har i oppdrag å leie ut parken i henhold til Oslo kommunes arrangementsstrategi. Styret var sterkt involvert i denne prosessen:

- Styret jobbet sammen med andre borettslag, naboer og Nedre Foss Gård for å unngå at parken blir en arena for flere store festivaler hver sommer, og for om mulig å flytte Hardstyle DNA. Styret påpekte blant annet at Hardstyle brøt kontrakten med Bymiljøetaten ved ikke å varsle borettslaget.
- Styret bisto familier i borettslaget med å søke om alternativt oppholdssted både under Hardstyle DNA og Vulkan Open Air-festivalen.
- Styret deltok sammen med en representant fra Nedre Foss gård på deputasjon i Samferdsel- og miljøutvalgets møter på Rådhuset 29. mars og 7. juni.
- Grünerhagen borettslag og Nedre Foss Gård forfattet et innbyggerforslag som i løpet av få dager fikk 650 underskrifter. Innbyggerforslaget ble lagt frem for Byrådsavdeling for miljø og samferdsel og deretter for Bystyret. Bystyret fattet vedtak som sier at bruken av parken skal vurderes i henhold til regler og hensyn til naboer, men Bystyret sier ikke nei til store festivaler.
- Styret skrev flere henvendelser til bydelsoverlegen, Bymiljøetaten og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel, og fulgte opp disse.
- Styret har i tillegg fulgt opp ulovlig støyende arrangement i Grünerhagen og på ballplassen. Det er et gjentagende problem at del aktører ikke forholder seg til at regler for utendørs støy også gjelder på Grünerløkka.
- Styret har sendt søknad til Bymiljøetaten om skilt av typen "Ta hensyn til naboene – stille etter kl. 23" i Grünerhagen park. Søknaden ble avslått.

Styret vil jobbe videre mot at parken blir en arena for flere store festivaler hver sommer.

Styret organiserte ordinær generalforsamling. I tillegg til å korrigere regnskap, utarbeide budsjett, behandle og skrive styrets innstilling til innkomne saker og avholde regnskapsmøte, ble det utført en detaljert avregning av felles kostnader med Oslo kommune Boligbygg og Omsorgsbygg. Styret har oppdatert og sendt ut "Nyttig informasjon til beboerne"-skriv.

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

Styret har sørget for rens og kontroll av stigeledninger og avløpsrør i 3F.

Styret har besørget montering av alarm i ny pumpekum utenfor 3C, samt tegnet serviceavtale for oppfølging av pumpen.

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

Styret har vurdert alternative strømavtaler.

Styret har sørget for reparasjon av varmekabler i takrenner.

Årlig brannkontroll ble utført i borettslaget i begynnelsen av mars. Styret fulgte opp sikringstiltak, fikk montert plogskilt ved slokkeapparat på loftet, samt bestilt pulverapparat til leiligheter der dette manglet eller var defekt. Dessverre har denne leveransen vært svært mangelfull.

Styret bruker fortsatt mye tid og ressurser på vanninntrengingen i kjelleren:

- Mot bakgården ble det drenert i 2022 og grunnmur og garasjetak ble tettet. Drenering kunne ikke utføres langs 3A fordi det ikke ble funnet noen løsning som Brann- og redningsetaten ville akseptere for stenging av innkjøringen i perioder med graving. Dette medførte uenighet om størrelse på fradrag i kontraktssum for delen av arbeidet som ikke ble utført. Styret har levert et regnskap som viser hva vi mener er riktig fradrag i forhold til pris i kontrakten. Entreprenør har økt fradraget noe, men styret mener at fradraget fremdeles er urimelig lavt og har fremlagt begrunnelse for dette. Styret har fått juridisk vurdering og bistand i prosessen som støtter borettslagets syn. Det jobbes videre med denne saken.
- Vann som kommer inn i kjeller fra park-siden: Det er jobbet med flere alternative tiltak - blant annet å få kommunen til å åpne borettslagets stikkledninger som ble stengt i 2018. Forskjellige løsninger for blant annet å føre vannet fra takrennene bort fra bygget har ikke ført frem. Styret har innhentet ny ekspertise i saken. Nye kamera -undersøkelser av rør, slamsuging og undersøkelse av kummer, samt søk i gamle tegninger og dokumenter er gjennomført. Det er blant annet funnet brudd på et rør som ikke finnes på kommunens tegninger og kart. For å undersøke dette videre, og for å sjekke tilstanden på drenering langs grunnmur besluttet styret i samarbeid med prosjektleder å grave i det aktuelle området. Styret har hatt møte med Oslobygg og leder i barnehagen. Graving igangsettes så raskt som mulig i 2024 gitt værforhold og tillatelse fra Bymiljøetaten.

Styret oppdaget i forbindelse med samtale med barnehagens ansatte at Oslobygg har planlagt arbeider på lekeplassen. Styret innhentet mer informasjon. Opprinnelig plan ville kommet i konflikt med både borettslagets dreneringsprosjekt og ha uheldige konsekvenser for byggets taknedløp. Styret tok opp dette, samt at borettslaget som eier av bygget ikke ble varslet, i møte med Oslobygg for å sikre bedre dialog og samkjøring fremover.

Styret har besørget service og reparasjoner av garasjeporten mot Sofienberggata og borettslagets indre garasjeport. Styret har flere ganger unngått kostnader til utrykning ved at styret selv har tatt omstart på porten mot Sofienberggata.

Boligbyggs prosjekt for Sofienberggata 7 og felles bakgård har også i 2023 vært svært ressurskrevende:

- Styret har hatt flere møter med ledelsen for Sofienberggata 7-prosjektet og prosjektets entreprenør og landskapsarkitekt. Styret har i tillegg hatt et stort antall befaringer i bakgården.
- I begynnelsen av året måtte styret kontakte Boligbygg om at gravemaskin ødela nyplantete busker og trær og ble parkert helt inntil en bjerk i bakgården, samt at arbeider stengte innkjøringen til bakgården i flere dager uten å varsle borettslaget på forhånd.
- Styret har kontaktet Sofienberggata 7-prosjektet angående bygningsmaterialer og -avfall som er blitt liggende igjen langs borettslagets gavlvegg mot Sofienberggata og i parken foran 3F.
- Styret kontaktet Boligbyggs prosjektleder i februar da vi så at et stort bomfundament i betong ble plassert på borettslagets side av innkjøringen, og ikke i henhold til avtale. Etter litt diskusjon ble bommen flyttet til andre siden i henhold til landskapsplan.
- I mars fikk styret epost fra Boligbyggs prosjektleder om at de måtte gjøre endringer på utkjøringen mot Sofienberggata fordi helningen ikke oppfylte krav til universell utforming. Styret observerte at helningen var brattere enn før nærmest Sofienberggata, mens resten av innkjøringen mot 3B var planert nesten vannrett. Bilder fra 2020 viser at innkjøringen da hadde ganske jevn stigning opp mot 3B, og uten merkbart sidefall mot Sofienberggata 5. Borettslaget ble forelagt en løsning som medførte enten 3 trappetrinn til inngang 3A og bommen fortsatt på Sofienberggata 5-siden som avtalt, eller ett trappetrinn og bommen flyttet til 3A-siden. Styret avviste begge forslag med begrunnelse at Sg7-prosjektet ikke kan gjøre naboens adkomst mindre tilgjengelig for å oppnå UU-status på eget prosjekt. Styret ba om at opprinnelige helninger ble gjenopprettet så langt som mulig og bom plassert utenfor Sofienberggata 5. Da Boligbygg mente dette var vanskelig, kontaktet styret egen landskapsarkitekt for en vurdering av planene og mulige løsninger for innkjøringen. Styret tok innspill og andre forhold fra landskapsarkitekten videre med Boligbyggs prosjektleder og deres entreprenør. Etter litt diskusjon kom vi frem til dagens løsning som også ivaretar krav til universelt tilrettelagt adkomst.
- I juni ble bom til bakgården satt opp. Styret gjorde Boligbygg oppmerksom på at armen til bommen vil dekke hele innkjøringen slik at heller ikke gående kunne komme inn uten å løfte bommen med brikke. Etter at riktig lengde arm ble montert på bommen har styret etterlyst at den settes i drift.
- Styret har i samarbeid med Boligbygg besluttet at porten skal kunne åpnes med brikke i perioden kl 07-22 alle dager. Styret har delt ut brikke til hver andel med registrering av brikkenr.
- Styret har fått produsert og montert Innkjøring forbudt-skilt.
- I september sendte styret en rekke innspill til forbedringer i bakgården. Blant annet: Rette opp parasollene og flytte dem slik at de blir funksjonelle. Justere vannrenner der vannet ikke følger dem. Planere gangveier der vann samler seg. Manglende beplantning. Parasoller ble forsøkt rettet, forhold med vann utbedret og flere vekster plantet på vår tomt.

Styret har i 2023 kontaktet Boligbygg mange ganger angående praksis med at Boligbygg lar sine leietakere dumpe avfall som bør leveres på gjenbruksstasjoner i bakgården. Bydelsoverlegen er også kontaktet. Blant annet har styret påpekt at denne praksisen medfører at også andre i nærområdet dumper avfall i vår bakgård. Styret har flere ganger foreslått at Boligbygg bygger inn en av parkeringsbåsene i sin kjeller til mellomlagring av større avfall. Boligbygg har svart at de vil vurdere dette. Videre påpeker de at sørger for bortkjøring av avfallet flere ganger i uken.
Styret har også bedt Boligbygg informere sine leietakere bedre om hvordan nedkasthus for restavfall og papir skal brukes. Det er et stort og gjentagende problem at søppelposer og pappesker settes ved siden av husene.

Styret har kjøpt inn beis i riktig farge som beboerne kan benytte hvis de ønsker å male treveggen på balkongen.

Styret har i 2023 gjennomført en kartlegging av mulige tiltak for energieffektivisering i borettslaget, med støtte fra Enova. Ny varmepumpeløsning i garasjen for oppvarming av vann og solceller på tak ble anbefalt som tiltak. Styret ønsker i første omgang å gå videre med varmepumpeløsning, men avventer med andre tiltak til vi vet mer om kostand på løsningen av vanninnsig på parksiden. Solceller på tak krever at taket, som er fra 1980, må undersøkes og sannsynligvis må fornyes. Dette gjør løsningen svært kostbar. Når taket etter hvert skal fornyes bør solceller planlegges som en del av tiltaket. Borettslaget har gode solforhold og de gamle søppelsjaktene som går fra kjeller til loft kan sannsynligvis benyttes til tekniske rom for inverter og føringsvei for kabler.

Styret har videreført innsatsen mot at grupper med uvedkommende oppholder seg i Sofienberggata 7-garasjen. Styret har også i 2023 hatt kontakt med både politi og SaLTo-koordinator for Bydel Grünerløkka, i tillegg til Boligbygg. Boligbygg har flere ganger avslått å montere kamera i Sofienberggata 7-garasjen. Styret har foreslått andre tiltak, og har skrevet støtteerklæring til en underskriftskampanje beboere i Sofienberggata 7 har sendt inn.

Styret igangsatte utbedring av gulv og overgang til vegg i de 6 gamle kjølerommene. Dette arbeidet må gjøres før rommene kan innredes og tas i bruk. Armert betong i kjellergulvene i bodene var i dårligere stand enn forventet. I 3B og 3E måtte hele gulvet pigges opp, og få etablert katodisk beskyttelse for å unngå videre korrosjon. I 3C måtte katodisk beskyttelse etableres i halve gulvet. Det ble samtidig tatt prøver flere steder ute i garasjen som en forundersøkelse for utbedringen av armert betongdekke som også må tas etter hvert. Prøvene viste at saltinnholdet er høyere lenger nede i betongen, sannsynligvis fordi asfalten som er lagt på bidrar til å holde betongen fuktig lengre.

Styret arrangerte 20. august en bakgårdsfest for beboere i Sofienberggata 3, 5 og 7. Det var til tross for regn svært god stemning med levende musikk, pølser og popcorn. Dette er noe styret ønsker å gjenta i 2024.

Styret sørget for rens av takrenner på gårdssiden i juni og på parksiden i oktober. I forbindelse med rens i oktober bestilte vi også en visuell sjekk av taket. Det ble funnet en

del avvik. De mest kritiske avvikene, som løse takplater, ble utbedret. Resten vil bli gjort i 2024.

Defekte tidsmekanismer på avtrekksviftene i borettslaget medførte at avtrekk i november kun fungerte i nattstilling. Styret sørget for feilsøking og montering av nye tidsmekanismer.

Styret kjøpte inn og fikk oppført juletre i felles bakgård. Det er nå fast juletrefot i bakgården samt el-uttak for lys.

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

Styrets arbeid for å få faste toalett i Nedre Foss park har bidradd til at Vekta vil bli bygget om til Servicebygg med i hvert fall 3 toalett. Dette håper styret at vil medføre et hyggeligere parkliv på fine sommerkvelder.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 98 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppussing av oppgang

Oppgangen bærer preg av at den er svært gammel. Den gir et dårlig førsteinntrykk av bygget, og reduserer den daglige trivselen til oss som bor der. Den begynner også å bli veldig upraktisk. For eksempel, lampene er så utdaterte at vi nesten ikke klarer å finne pærer lenger. En oppussing av oppgangen vil øke vår daglige trivsel og øke verdien på leilighetene. Verdiøkningen på leilighetene vil antageligvis være betraktelig høyere enn investeringen hvis vi gjør dette på en kostnadsforsvarlig måte.

Med vennlig hilsen,
Bendik Taarneby Gotteberg

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å hente utrede oppussing av oppgangene, og å iverksette oppussing når et godt alternativ er funnet.

Styrets innstilling: Rehabilitering av oppganger står på listen over vedlikehold som bør tas i nær fremtid. Rehabilitering av oppgangene bør gjøres grundig og helhetlig, og inkludere blant annet gulvbelegg, nye postkasser, håndløperne på trappene, belysning, etc., for å få et mest mulig tiltalende og varig resultat. Plan for gjennomføring må henge sammen med annet nødvendig vedlikehold som borettslaget må gjøre fremover. Løsning på vanninnsiget i garasjekjeller og drenering langs parksiden har førsteprioritet, og kostnaden på dette er fremdeles ukjent. Når vi har et mer komplett kostnadsbilde kan styret utrede oppgradering av oppganger og inngangsparti.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes mot forslaget, men styret vil utrede oppgradering av ganger og trapperom så fort som mulig.

5.2 Løse søppelproblem i bakgården

Bakgården mellom Sofienberggata 3 og 7 blir daglig forsøplet. Søppel, det være seg vanlig søppel, senger eller ovner, blir bare plassert ved siden av søppelkassene. Noe av det bør bli kastet i søppelkassene, og noe bør bli brakt til gjenvinningsstasjoner. Søppelet flyter ofte ut over hele bakgården på grunn av måker, rotter og mennesker som leter i søppelet. Måkene som leter i søppelet gjør også at beboerne kan bli vekket tidlig om morgenen, p.g.a. all skrikingen. Det er noen av beboerne i Sofienberggata som er ansvarlig for denne forsøplingen. Resultatet av forsøplingen er at bakgården er et mye mindre trivelig sted å være. Dette fører igjen til at det er mindre attraktivt å bo i bygget vårt. Som igjen fører til lavere boligpriser. Et minstekrav for en hyggelig bakgård er at den ikke er forsøplet. Det finnes utallige studier som har bevist hvor negativt søppel er for mental helse. Og det er ikke minst dårlig for miljøet. Dette er et utrolig unødvendig problem som veldig lett kan løses om man ønsker det.

Oslo kommune er som eier av bygget ansvarlig for denne forsøplingen. De er veldig klar over at dette er et problem siden vi har kontaktet dem flere ganger, men de har likevel valgt ikke å gjøre noen ting for å utbedre problemet. Jeg ber om at styret presser Oslo kommune enda mer for å løse dette problemet, og ikke gir seg til problemet er løst. Forurensingsloven er veldig klar på at forsøpling er ulovlig, så vi spør faktisk bare om Oslo kommune kan følge norske lover (§ 28: "*Ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet.*"). Velger Oslo kommune ikke å gjøre noe med dette, så kan vi i ytterste instans politianmelde dem.

Med vennlig hilsen,
Bendik Taarneby Gotteberg

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret skal forfølge søppelproblemet i bakgården og at de kan bruke alle hensiktsmessige midler til å løse dette (inkludert politianmeldelse av Oslo kommune i ytterste konsekvens).

Styrets innstilling: Styret har i flere år brukt svært mye tid på å få Boligbygg til å løse søppelproblemet i bakgården. Det er sendt brev og klager til Boligbygg sin forvaltere, driftssjef og prosjektleder, i tillegg til telefoner og møter. Det er også sendt flere klager på Boligbyggs søppelhåndtering til bydelsoverlegen i bydel Grünerløkka. Bydelsoverlegen har vært her på flere befaringer og Boligbygg har redegjort for sine rutiner. Våre henvendelser har medført at Boligbygg sørger for hyppigere henting og rydding av søppel, men dette løser bare noe av problemet siden beboerne opplever at hensetting av skrot i bakgården er en akseptert måte å bli kvitt det på. Styret har bedt om at Boligbygg gir bedre og personlig informasjon til beboerne i Sofienberggata 7, og har flere ganger foreslått at parkeringsbåser i kjeller bygges om til rom for midlertidig lagring av avfall man ønsker levert på gjenbruksstasjoner. Det går heis ned til kjeller, så transport hit vil ikke være vanskeligere for beboerne. Boligbygg har sagt at de skal vurdere dette, og styret vil følge det opp.
Styret vil fortsette dagens innsats, men har ikke ressurser til å bruke enda mer tid på problemet enn vi allerede gjør. Å politianmelde Oslo kommune, når bydelsoverlegen har undersøkt forholdene flere ganger og virker tilfreds med Boligbyggs rutiner, tror vi vil virke mot sin hensikt: Grünerhagen borettslag vil få et dårligere forhold til ledelsen i Boligbygg og miste muligheter for å påvirke felles område og funksjoner. Styret oppfordrer beboerne til å sende klager og bilder til Boligbygg på postmottak@bby.oslo.kommune.no - vi tror mange slike klager vil ha en bedre effekt.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes mot forslaget, men styret vil videreføre presset mot Oslo kommune og har ingen planer om å gi seg før problemet er løst.

5.3 Forslag varmepumper

Varmepumper er en miljøvennlig oppvarmingskilde, som også bidrar til reduserte strømkostnader, jevnere temperatur og bedre inneklima i leiligheten. Varmepumper kan også benyttes som air condition på varme sommerdager. Jeg ønsker at styret vurderer om det lar seg gjennomføre å installere varmepumper for de beboerne/leilighetene som ønsker det, og utrede dette med tanke på mulig plassering, kvalitet, lydnivå og pris.

Mvh
Jakob Tveit, 3F

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for å installere varmepumper for de beboere som ønsker det og innhenter tilbud på varmepumpe og installering.

Styrets innstilling: Etter at generalforsamlingen behandlet et forslag (ikke vedtatt) om varmepumpe for leiligheter i 2021 har styret undersøkt muligheter med byggingeniører både i forbindelse med prosjektet med nye vinduer og balkongrehabilitering i 2022, og i forbindelse med et energieffektiviserings-prosjekt borettslaget gjennomførte i 2023 med støtte fra Enova.
Tilbakemeldingene fra ingeniørene er at varmepumper ikke bør monteres i dette bygget på grunn av negative bygningsmessige konsekvenser, i tillegg til at det er nærmest umulig å plassere utedelen uten at støy og vibrasjon plager naboer mer enn det

som er akseptabelt. 3-roms leilighetene har soverom mot parken. Et eksempel på en bygningsmessig utfordring er behandling av kondensvann fra en varmepumpe, estimert av leverandørene til 10 liter i døgnet om vinteren. Dette må ledes bort i rør til avløp i grunnen, rørene må ha varmekabler hele veien. Å åpne for montering av varmepumpe forutsetter 2/3 flertall på en generalforsamling. På bakgrunn av disse forholdene vurderer styret at det ikke vil være hensiktsmessig å bruke ressurser på en videre utredning i år.
Varmepumpeteknologien blir stadig bedre, og styret tror at det snart vil komme løsninger på markedet som kan passe for vårt borettslag.
I stedet anbefales energieffektiviserende tiltak som solceller på taket eller moderne varmepumpeløsning i kjeller for varmtvann.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det stemmes mot forslaget, men styret vil følge med på utvilkingen av varmepumpeteknologien.

5.4 Styrets forslag til tillegg i vedtekt

I forbindelse med utbedring av en mulig lekkasje i rørgjennomføring i en vegg i mars ble det oppdaget en asbesttråd rundt røret. Man må derfor anta at det også kan være asbestholdig isolasjon rundt andre rør i borettslagets vegger. Uskadede asbestholdige materialer som er forsvarlig innkapslet representerer ingen helserisiko. Ved mekanisk bearbeiding som boring, sliping og saging frigis asbestfibere og innånding av disse fibrene kan føre til helseskader. Det er derfor viktig at andelseier setter seg inn i byggets alder og bygningsmaterialer som ble brukt i 1979-80, og kan sørge for nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak: Vedtekt 4-3 Bygningsmessige arbeider punkt (3) endres fra:
Ved oppussing av kjøkken/bad som krever autorisert fagperson skal andelseier informere styret og dokumentere at vvs - arbeider og elektrisk arbeider blir utført av autorisert fagperson. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen og etter de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier gir styret beskjed når arbeidet er utført og leverer godkjent dokumentasjon på ferdigstillelsen.
Andelseier har selv ansvar for de installasjoner han foretar i boligen. Dersom disse må flyttes eller fjernes for å gjennomføre vedlikehold av felles installasjoner/modifikasjoner, har borettslaget intet økonomisk ansvar for dette. Vedtaket gjelder arbeider som utføres etter dags dato (28.05.2013).

Til:
Ved oppussing av kjøkken/bad som krever autorisert fagperson skal andelseier informere styret og dokumentere at vvs-arbeider og elektrisk arbeider blir utført av autorisert fagperson. **Ved planlegging av rørarbeider plikter andelseier å sette seg inn i bygningens alder og bygningsmaterialer.** *Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen og etter de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier gir styret beskjed når arbeidet er utført og leverer godkjent dokumentasjon på ferdigstillelsen.*
Andelseier har selv ansvar for de installasjoner han foretar i boligen. Dersom disse må flyttes eller fjernes for å gjennomføre vedlikehold av felles installasjoner/modifikasjoner, har borettslaget intet økonomisk ansvar for dette. Vedtaket gjelder arbeider som utføres etter dags dato (28.05.2013).

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ina Frimannslund
Styremedlem, Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem, Per Otto Haavik
Styremedlem, Anne Lian Tollerud
Varamedlem, Gisle Schmidt
Varamedlem, Helene Kaltenborn

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 210 287**	**2 747 278**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	224 279	-3 237 437
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-396 111	6 700 445
B. Årets endring disponible midler	**-171 833**	**3 463 008**
C. Disponible midler	**6 038 454**	**6 210 287**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 103 829	7 797 842
Kortsiktig gjeld	-1 065 375	-1 587 556
C. Disponible midler	**6 038 454**	**6 210 287**

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

Resultatregnskap 2023 Grünerhagen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 205 308	3 470 876	4 033 995	4 339 552
Leie forretningslokaler	1	397 728	364 896	397 000	397 728
Sum leieinntekt		**4 603 036**	**3 835 772**	**4 430 995**	**4 737 280**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	34 707	22 102	25 000	28 000
Sum annen inntekt		**34 707**	**22 102**	**25 000**	**28 000**
Sum inntekt		**4 637 743**	**3 857 874**	**4 455 995**	**4 765 280**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 094	19 271	22 000	24 818
Styrehonorar	3	98 000	95 000	98 000	98 000
Driftskostnad					
Energikostnad		17 155	14 759	0	0
Kostnad eiendom/lokale	5	320 595	304 106	328 000	319 000
Kommunale avgifter/renovasjon		717 873	584 073	690 000	845 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 729	6 125	6 500	7 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	35 590	32 308	33 000	58 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 035 524	4 352 138	3 757 000	4 355 000
Revisjonshonorar		6 704	15 450	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		99 705	96 896	99 000	105 000
Andre honorar		418 642	459 750	550 000	365 000
Kontorkostnad		1 998	474	2 000	8 000
TV/bredbånd		343 746	323 678	345 000	369 000
Provisjonskostnad		1 917	0	0	0
Kontingent og gaver		2 733	2 688	3 400	3 000
Forsikring		248 861	220 760	249 000	285 000
Eiendomsskatt		1 217	1 032	0	0
Andre kostnader		134 934	129 181	129 996	141 500
Sum kostnad		**3 512 016**	**6 657 688**	**6 318 896**	**6 990 918**
Driftsresultat		**1 125 727**	**-2 799 814**	**-1 862 901**	**-2 225 638**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		195 767	104 882	0	0
Rentekostnad		1 097 215	542 505	844 000	1 254 000
Netto finansposter		**901 448**	**437 623**	**844 000**	**1 254 000**
Årsresultat		**224 279**	**-3 237 437**	**-2 706 901**	**-3 479 638**
Overført til/fra annen egenkapital		224 279	-3 237 437	0	0
SUM OVERFØRINGER		**224 279**	**-3 237 437**	**0**	**0**

Balanse 2023 Grünerhagen borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	20 915 012	20 915 012
Påkostninger	4	6 416 514	6 416 514
Garasjer	4	4 911 080	4 911 080
Sum anleggsmidler		**32 242 606**	**32 242 606**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		20 034	28 051
Kostnader til avregning		0	433 594
Andre kortsiktige fordringer		270 075	117 465
Forskuddsbetalte kostnader		130 822	288 019
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		111	111
Innestående bank		6 682 786	6 930 602
Sum omløpsmidler		**7 103 829**	**7 797 842**
SUM EIENDELER		**39 346 434**	**40 040 448**

Balanse 2023 Grünerhagen borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 301 573	-1 525 852
Sum opptjent egenkapital		**-1 301 573**	**-1 525 852**
Sum egenkapital	**9**	**-1 295 473**	**-1 519 752**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	22 965 699	23 361 811
Borettsinnskudd		7 979 600	7 979 600
Garasje innskudd		4 911 000	4 911 000
Andre innskudd		3 720 233	3 720 233
Sum langsiktig gjeld		**39 576 532**	**39 972 644**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 172
Leverandørgjeld		879 638	1 117 256
Påløpne renter		10 363	4 980
A konto til avregning		168 974	389 626
Annen kortsiktig gjeld		6 400	68 522
Sum kortsiktig gjeld		**1 065 375**	**1 587 556**
Sum gjeld		**40 641 907**	**41 560 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 346 434**	**40 040 448**
Pantstillelser	11	39 576 532	39 972 644

Sted:_____ Dato:_____

Ina Frimannslund
Styreleder

Anne Lian Tollerud
Styremedlem

Per Otto Haavik
Styremedlem

Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Grünerhagen borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Varmeregnskapet blir avregnet pr 31.12 og fakturert påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 687 772	2 523 840
3610 Avregning for lite innbetalt felleskostnad	0	27 299
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 080 494	443 138
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	416 246	456 118
3690 Andre leieinntekter	20 796	20 481
3605 Leie forretningslokaler	397 728	364 896
Sum	**4 603 036**	**3 835 772**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	4 042	4 900
3999 Avregning elbillading Meshcraft	30 664	17 202
Sum	**34 707**	**22 102**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønnssystemet	5 500	5 150
5400 Arbeidsgiveravgift	14 594	14 121
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	98 000	95 000
Sum	**118 094**	**114 271**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslagets eiendom er forsikret i If Forsikring, polisenummer SP3707412.

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

Noter årsregnskap 2023 Grünerhagen borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	98 130	91 394
6360 Annet renhold	0	18 826
6361 Fast renhold	122 076	115 275
6364 Matteleie	30 357	24 151
6391 Snømåking/strøing/feiing	53 722	21 439
6392 Containerleie/tømming	10 279	32 830
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 031	192
Sum	**320 595**	**304 106**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens hjemmeside	6 729	6 125
Sum	**6 729**	**6 125**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	0	3 990
6540 Inventar	0	4 306
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 522
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	35 590	19 194
6552 Driftsmateriell	0	2 296
Sum	**35 590**	**32 308**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	35 574	15 348
6602 Vedlikehold VVS	74 340	52 033
6603 Vedlikehold elektro	22 231	2 956
6605 Vedlikehold uteområder	0	3 204
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 764	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	31 226	29 158
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	46 482	26 003
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	4 345	3 118
6644 Fasade/balkonger	3 150	-883 236
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	92 434	14 802
6646 Mur, betong og grunnarbeid	700 639	5 082 332
6648 Vedlikehold dører og porter	12 341	6 422
Sum	**1 035 524**	**4 352 138**

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

1655 Grünerhagen borettslag Org. nr. 951625434

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 100	0	6 100
Sum innskutt egenkapital	**6 100**	**0**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 525 852	224 279	-1 301 573
Sum opptjent egenkapital	**-1 525 852**	**224 279**	**-1 301 573**
Sum egenkapital	**-1 519 752**	**224 279**	**-1 295 473**

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

Noter årsregnskap 2023 Grünerhagen borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Drenering samt refinansiering tidl. lån til utskifting vinduer, balkongdører, rehab. fasade, og gammelt lån Eika.
Lånenummer:	**16365752242**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	28 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 361 811
Avdrag i perioden:	396 111
Lånesaldo 31.12:	**22 965 699**
Saldo 5 år frem i tid:	20 931 897

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365752242	3	534 023	1 602 069
	1	417 776	417 776
	29	417 259	12 100 511
	1	383 813	383 813
	20	318 355	6 367 100
	1	307 307	307 307
	2	305 416	610 832
	1	304 320	304 320
	1	298 076	298 076
	1	296 410	296 410
	1	277 486	277 486

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	31 596 932
Innskuddskapital	7 979 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**39 576 532**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 242 606**

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

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

1655 Grünerhagen borettslag Org. nr. 951625434

Resultat og balanse med noter for Grünerhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grünerhagen borettslag

Styreleder	Ina Frimannslund (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Per Otto Haavik (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Anne Lian Tollerud (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Tormund Hansen Skinnarmo (sign.)	27.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grunerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grunerhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: Y05EY-ZO2BA-6XOE5-BN6QO-WBZIW-77IJ5

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Y05EY-ZO2BA-6XOES-BN6QO-WBZIW-77IJ5

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-30 13:20:17 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y05EY-ZO2BA-6XOES-BN6QO-WBZIW-77IJ5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Oslo, 29. april 2024

Valgkomiteens innstiling til generalforsamlingen i Grünerhagen borettslag

I det sittende styret er styreleder Ina Frimannslund og styremedlem Anne Lian Tollerud på valg. Både styreleder og styremedlem er forespurt og ønsker gjenvalg. Valgkomiteen innstiller derfor begge to til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

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

Terje Lindberg
sign.

Håkon Høye
sign.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Grünerhagen borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Grendehuset i Korsgata 16

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grünerhagen borettslag onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Grendehuset i Korsgata 16.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Erlend Bøe

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:17
Antall fremlagte fullmakter:3
Totalt:20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 98 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppussing av oppgang

Oppgangen bærer preg av at den er svært gammel. Den gir et dårlig førsteinntrykk av bygget, og reduserer den daglige trivselen til oss som bor der. Den begynner også å bli veldig upraktisk. For eksempel, lampene er så utdaterte at vi nesten ikke klarer å finne pærer lenger. En oppussing av oppgangen vil øke vår daglige trivsel og øke verdien på leilighetene. Verdiøkningen på leilighetene vil antageligvis være betraktelig høyere enn investeringen hvis vi gjør dette på en kostnadsforsvarlig måte.

Med vennlig hilsen,
Bendik Taarneby Gotteberg

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å utrede oppussing av oppgangene. Forslag til oppussing og kostnadsbilde legges frem for generalforsamlingen.

5.2 Løse søppelproblem i bakgården

Bakgården mellom Sofienberggata 3 og 7 blir daglig forsøplet. Søppel, det være seg vanlig søppel, senger eller ovner, blir bare plassert ved siden av søppelkassene. Noe av det bør bli kastet i søppelkassene, og noe bør bli brakt til gjenvinningsstasjoner. Søppelet flyter ofte ut over hele bakgården på grunn av måker, rotter og mennesker som leter i søppelet. Måkene som leter i søppelet gjør også at beboerne kan bli vekket tidlig om morgenen, p.g.a. all skrikingen. Det er noen av beboerne i Sofienberggata som er ansvarlig for denne forsøplingen. Resultatet av forsøplingen er at bakgården er et mye mindre trivelig sted å være. Dette fører igjen til at det er mindre attraktivt å bo i bygget vårt. Som igjen fører til lavere boligpriser. Et minstekrav for en hyggelig bakgård er at den ikke er forsøplet. Det finnes utallige studier som har bevist hvor negativt søppel er for mental helse. Og det er ikke minst dårlig for miljøet. Dette er et utrolig unødvendig problem som veldig lett kan løses om man ønsker det.

Oslo kommune er som eier av bygget ansvarlig for denne forsøplingen. De er veldig klar over at dette er et problem siden vi har kontaktet dem flere ganger, men de har likevel valgt ikke å gjøre noen ting for å utbedre problemet. Jeg ber om at styret presser Oslo kommune enda mer for å løse dette problemet, og ikke gir seg til problemet er løst. Forurensingsloven er veldig klar på at forsøpling er ulovlig, så vi spør faktisk bare om Oslo kommune kan følge norske lover (§ 28: "*Ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet.*"). Velger Oslo kommune ikke å gjøre noe med dette, så kan vi i ytterste instans politianmelde dem.

Med vennlig hilsen,
Bendik Taarneby Gotteberg

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styret skal forfølge søppelproblemet i bakgården og at de kan bruke alle hensiktsmessige midler til å løse dette (inkludert politianmeldelse av Oslo kommune i ytterste konsekvens).

5.3 Forslag varmepumper

Varmepumper er en miljøvennlig oppvarmingskilde, som også bidrar til reduserte strømkostnader, jevnere temperatur og bedre inneklima i leiligheten. Varmepumper kan også benyttes som air condition på varme sommerdager. Jeg ønsker at styret vurderer om det lar seg gjennomføre å installere varmepumper for de beboerne/leilighetene som ønsker det, og utrede dette med tanke på mulig plassering, kvalitet, lydnivå og pris.

Mvh
Jakob Tveit, 3F

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om utredning av varmepumper.

5.4 Styrets forslag til tillegg i vedtekt

I forbindelse med utbedring av en mulig lekkasje i rørgjennomføring i en vegg i mars ble det oppdaget en asbesttråd rundt røret. Man må derfor anta at det også kan være asbestholdig isolasjon rundt andre rør i borettslagets vegger. Uskadede asbestholdige materialer som er forsvarlig innkapslet representerer ingen helserisiko. Ved mekanisk bearbeiding som boring, sliping og saging frigis asbestfibere og innånding av disse fibrene kan føre til helseskader. Det er derfor viktig at andelseier setter seg inn i byggets alder og bygningsmaterialer som ble brukt i 1979-80, og kan sørge for nødvendige tiltak.

Vedtak:

Vedtekt 4-3 Bygningsmessige arbeider punkt (3) endres fra:
Ved oppussing av kjøkken/bad som krever autorisert fagperson skal andelseier informere styret og dokumentere at vvs - arbeider og elektrisk arbeider blir utført av autorisert fagperson. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen og etter de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier gir styret beskjed når arbeidet er utført og leverer godkjent dokumentasjon på ferdigstillelsen.
Andelseier har selv ansvar for de installasjoner han foretar i boligen. Dersom disse må flyttes eller fjernes for å gjennomføre vedlikehold av felles installasjoner/modifikasjoner, har borettslaget intet økonomisk ansvar for dette. Vedtaket gjelder arbeider som utføres etter dags dato (28.05.2013).

Til:
Ved oppussing av kjøkken/bad som krever autorisert fagperson skal andelseier informere styret og dokumentere at vvs-arbeider og elektrisk arbeider blir utført av autorisert fagperson. Ved planlegging av rørarbeider plikter andelseier å sette seg inn i bygningens alder og bygningsmaterialer. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen og etter de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier gir styret beskjed når arbeidet er utført og leverer godkjent dokumentasjon på ferdigstillelsen.
Andelseier har selv ansvar for de installasjoner han foretar i boligen. Dersom disse må flyttes eller fjernes for å gjennomføre vedlikehold av felles installasjoner/modifikasjoner, har borettslaget intet økonomisk ansvar for dette. Vedtaket gjelder arbeider som utføres etter dags dato (28.05.2013).

Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Ina Frimannslund for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Lian Tollerud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Gisle Schmidt for 1 år.

Valgt ble: Bendik T. Gottenberg for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgt ble: Terje Lindberg og Håkon Høye

Cathrine Vogt Bugge/s/
Møteleder

Erlend Bøe/s/
Protokollvitne

GRUNERHAGEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

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

YTRE ORDEN

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

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

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

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

5. Felles inngangsdør skal være låst.

FELLES ROM

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

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

INDRE ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

BLOMSTERKASSER

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

GENERELT

16. Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse.

Vedtekter
for
Grünerhagen Borettslag Org. nr. 951625434

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

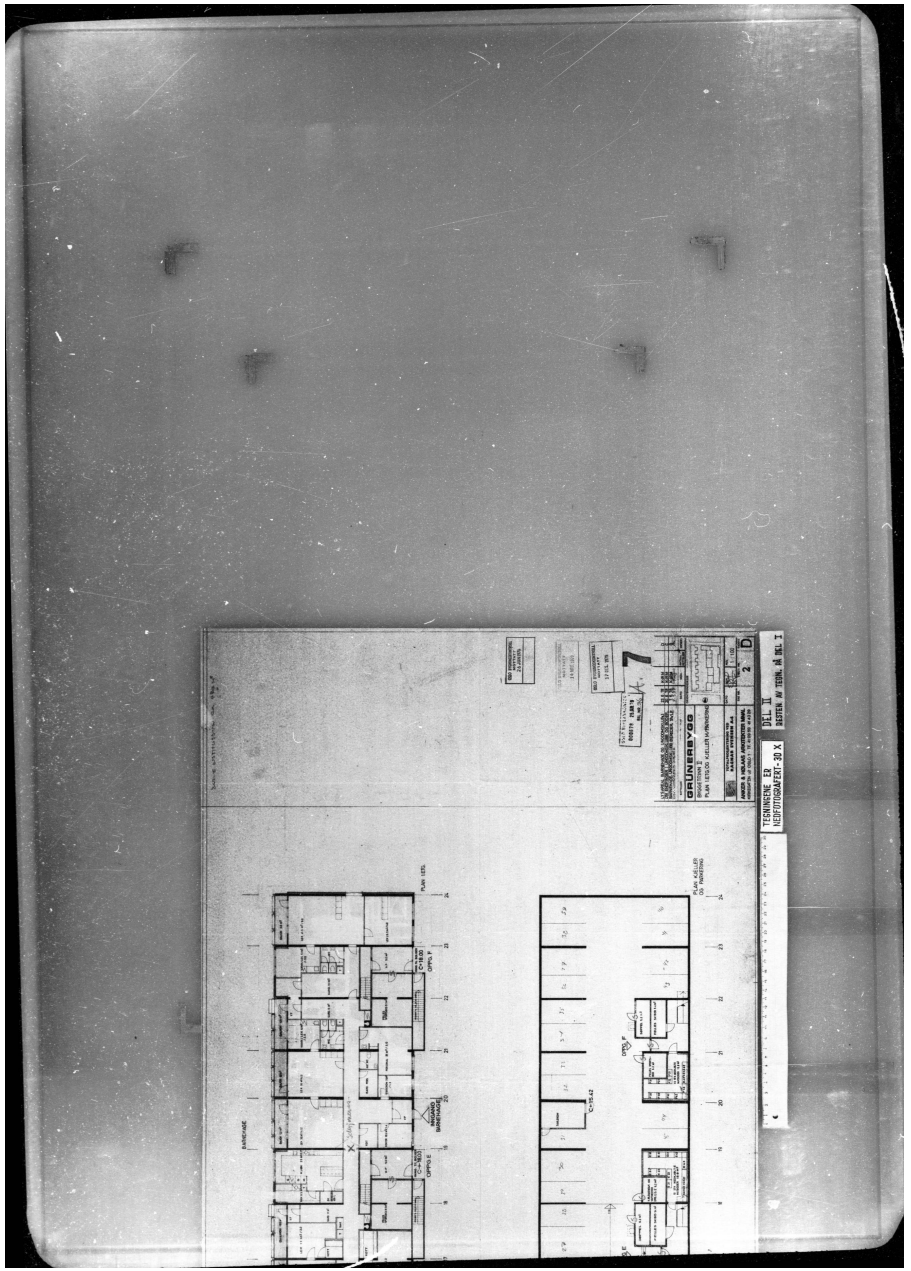
11-1 Vedtektsendringer

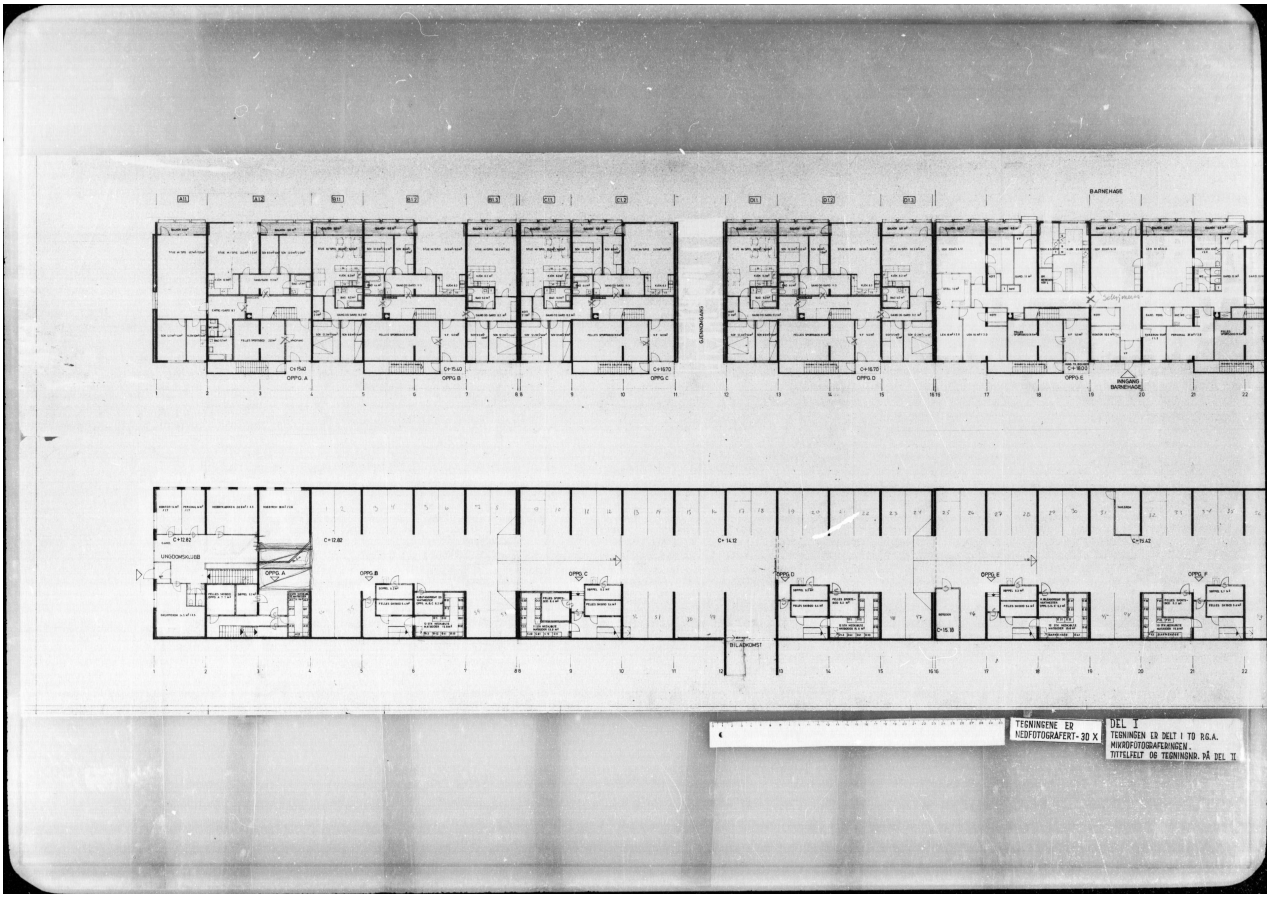
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

FLYTTEAVLESNING FOR STRØM / VARMTVANN se husordensreglene


GRUNERBYGG
DEL II
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X


BARNEHAGE
OPPG. A
OPPG. B
OPPG. C
OPPG. D
OPPG. E
OPPG. F
UNGDOMSKLUBB
BILAKOMST
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

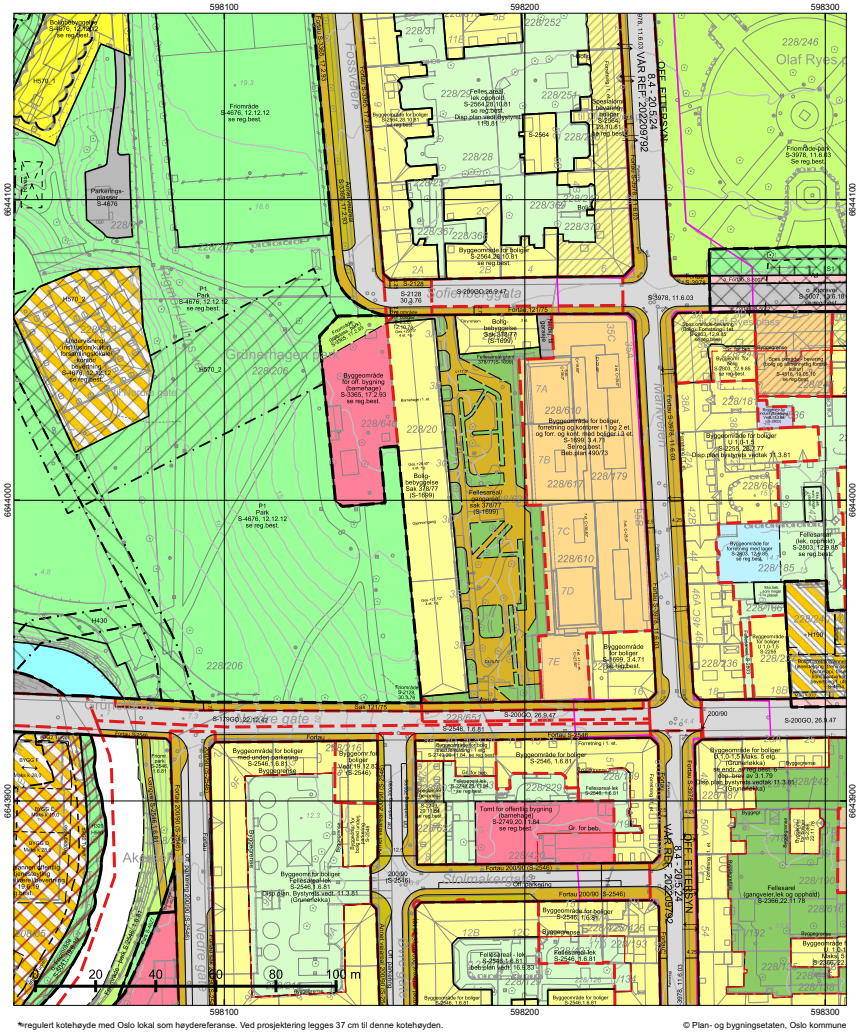
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143877/ 86513255
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA+3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/20

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143877/ 86513255
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA+3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/20

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2080 - Parkering
- 2140 - Vann- og avløpsnett
- 3020 - Naturområde
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6600 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- RpFareSone
- RpFareGrense

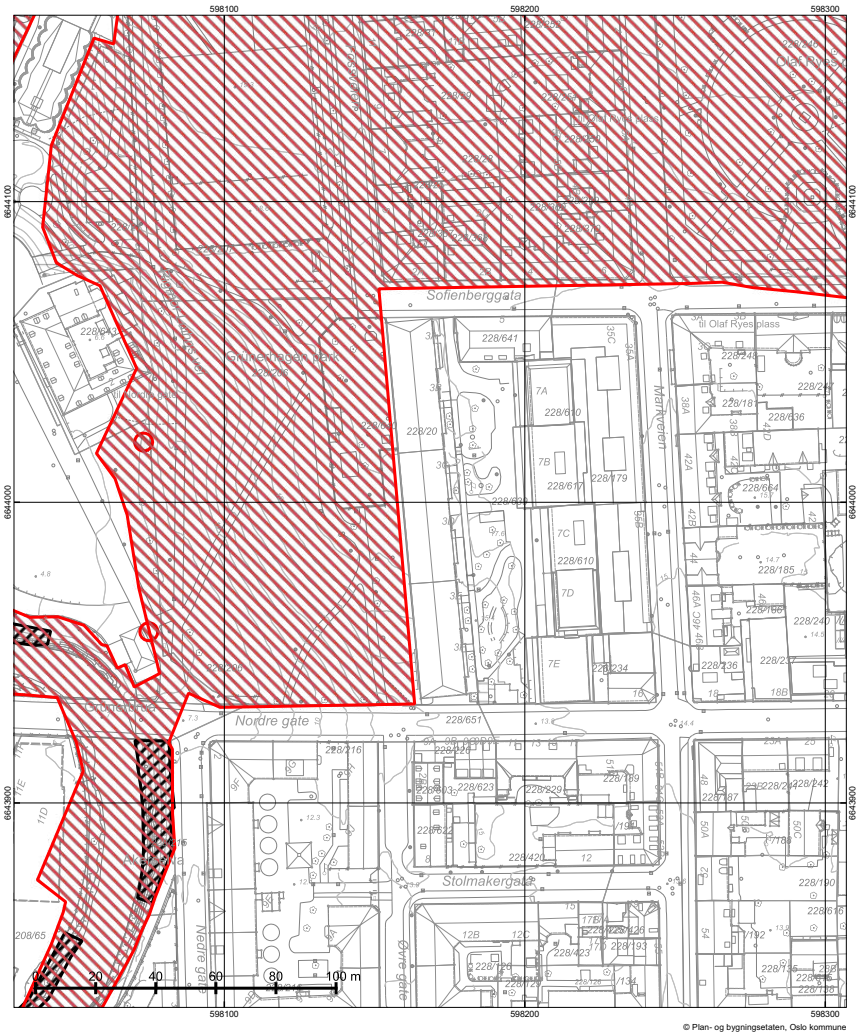
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

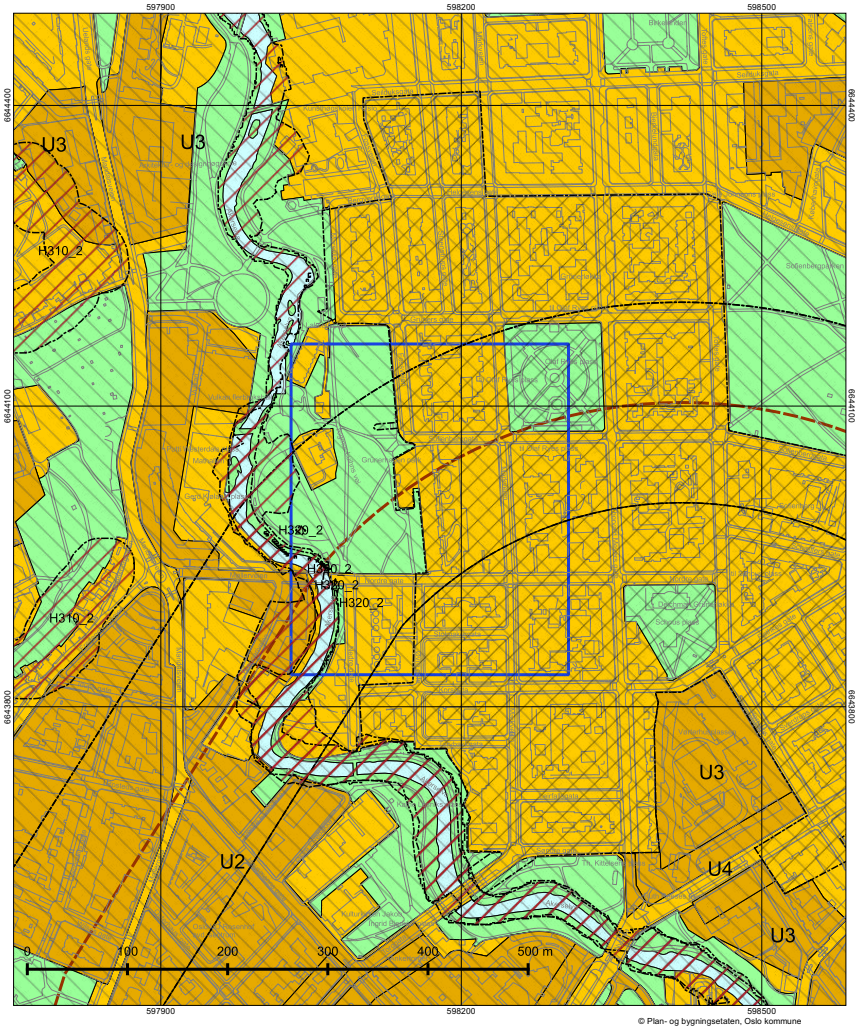
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143877/ 86513255
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA+3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/20

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



Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143877/86513255
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2128

Endret reguleringsplan for Fossveien syd for Sofienberggata og regulert veitrace langs Nordre gt. - som omreguleres til friom- råde (park), gang- og sykkelveier ved Grunerhagen samt avkjørsel fra Nordre gate til Nedre Foss Mølle.

S-2128 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.06.2025
5-0083/25	24/14321 - 7	Anita Christine Bliksvær	

Sofienberggata 3 D - gnr./bnr./andel nr. 228/20/32 - Festeopplysninger - Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Festeforhold mellom Grünerhagen Borettslag 2 A/L og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 3. juni 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 32 i Sofienberggata 3 D på festetomt med gnr./bnr. 228/20.

Festeavgiften
Grünerhagen Borettslag 2 A/L betaler en årlig festeavgift på kr 118 496. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2021. Neste regulering vil bli 1. januar 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Festekontrakten utløper den 30. november 2070.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. desember 2070 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Et eget brev hvor vi avklarer forkjøpsretten og samtykker til overdragelsen følger vedlagt påført vår underskrift. Det signerte brevet må sendes sammen med skjøtet til Kartverket Tinglysing.

Kontakt for mer opplysninger
Eventuelle andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter må innhentes fra:

Grünerhagen Borettslag 2 AL v/Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

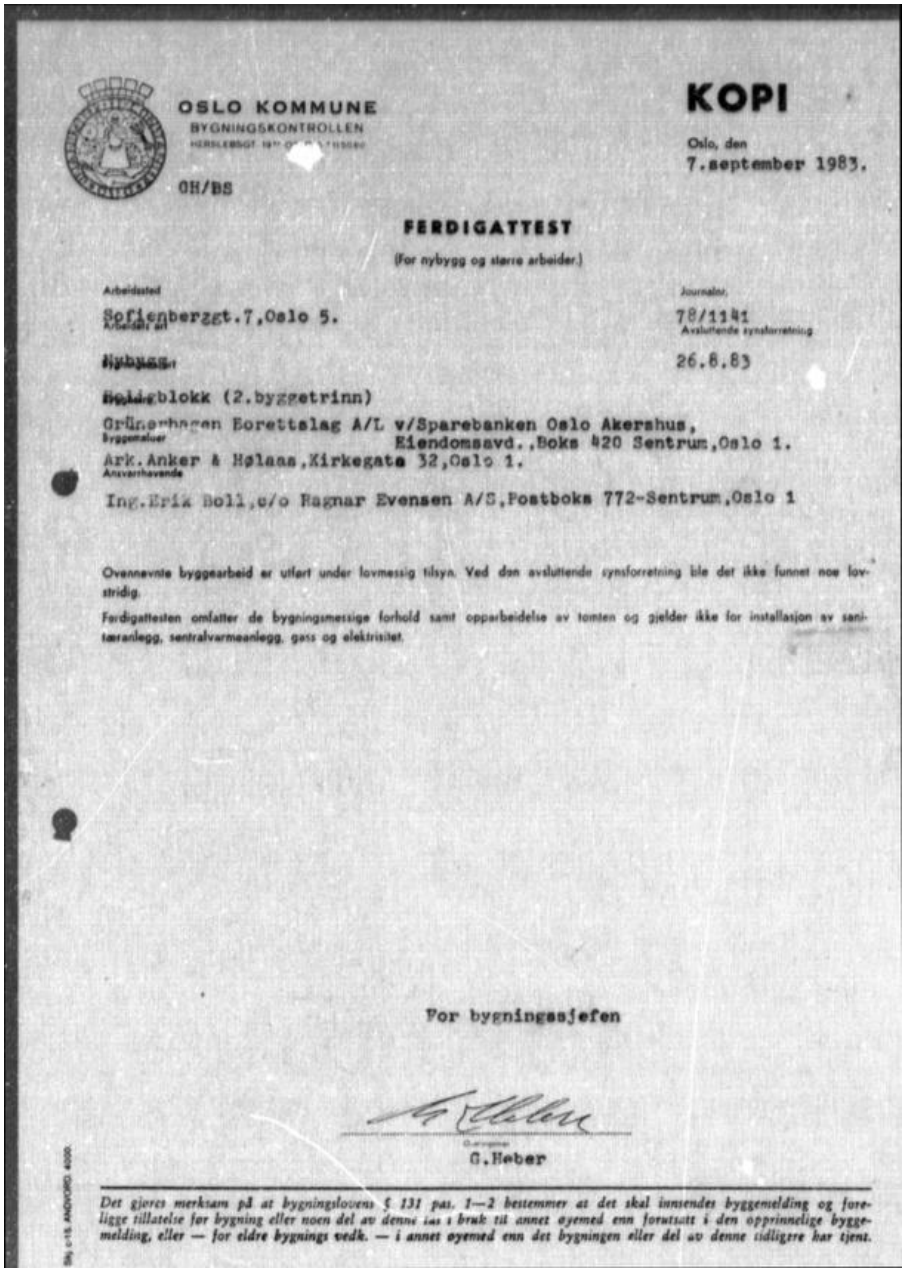
Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 TLF. 46 71 50 80

OH/BS

KOPI

Oslo, den
7.september 1983.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sofienbergt.7,Oslo 5.

Journalnr.
78/1141
Avsluttende synsforretning
26.8.83

~~Nybygg~~ Boligblokk (2.byggetrinn)

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

Ansvarshavende: Ark.Anker & Hølaas,Kirkegate 32,Oslo 1.

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

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

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

For bygningssjefen

G.Heber

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

Stig o-15 ANDVORD 4000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

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

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

Ferdigattest - Sofienberggata 3 A-F

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Skjema balkongfront øst	E25	21.06.2021	27/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP ENCASA AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 3 B

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 17.12.2019

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

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

Ferdigattest - Sofienberggata 3 B

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Daniel Karadash, Romsdalsgata 10, 0556 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 OSLO

Dato: 08.05.2012

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

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

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 3 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.05.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2012 av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Anne Lian, Sofienberggata 3 C, 0551 OSLO, svein.rydjord@ringnes.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Liv Stub
Sofienberggata 3C
0551 OSLO

Dato: 10 JULI 2006

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

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

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 3C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Mari-Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Stannah As
Brobekkveien 80 A
0582 OSLO

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

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

Ferdigattest – Sofienberggata 3 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0083/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofienberggata 3D 0551 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no