

Grimstadgata 23G



Velkommen til

Grimstadgata 23G



Salgsoppgaven produsert 29. mars 2025

SAGENE

Lys og pen 3-roms toppleilighet med solrik takterrasse - Ingen dok. avgift - Kvik kjøkken fra 2017 - Idyllisk bakgård

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	186 495,-
Omkostninger	22 988,-
Totalpris	5 909 483,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 808,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929

Megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	h.nielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Grimstadgata 23G, prestert av Henrik Nielsen ved Nordvik Eiendom.

- Romslig og flott 3-roms toppleilighet med privat takterrasse. Boligen ligger i attraktivt, sentral og veletablert boligområde på Sagene med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og daglige servicetilbud. Leiligheten er lys og godt vedlikeholdt, og har rikelig av naturlig lysinnslipp. Her har du muligheten sikre deg en flott leilighet hvor du kan flytte rett inn!

- Kort fortalt:
- 2 soverom
- Ingen dokumentavgift
- God beliggenhet
- Gulvareal på 70 m²
- Takterrasse på 7kvm med varmelampe og varme i gulv
- Flott utsikt og gode solforhold
- Frodig bakgård med sittegrupper, lekeplass og sykkelparkering
- Kort vei til tog, buss og matbutikk
- Rolig, stille og attraktivt boligområde

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Enebolig
5. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, entre, stue/kjøkken, to soverom.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkong areal

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet


















BOSCH


BOSCH











Informasjon

Grimstadgata 23G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0078/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Gunnar D Y Myhre

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
186 495,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 886 495,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
4 000,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
---
13 688,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 988,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 900 183,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 909 483,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
5. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, entre, stue/kjøkken, to soverom.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkong areal

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 4 kvm.

Standard

5.etasje

Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning i 2017 fra Kvik, kjøkkenet er utstyrt med moderne innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er montert rustfri oppvaskkum og ventilator med avtrekk ut. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Bad: Badet er etablert i forbindelse med loftsutbygging i 2004 og har fliser på gulv og vegger samt elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med slette fronter og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Soverom: Boligen har to soverom, begge med parkett og malte veggflater.

Stue: Stuen har parkettgulv, malte vegger og god takhøyde. Store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra stuen har man utgang til terrasse.

Takterrasse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2004. Med tilgang til stikkontakt, varmekabler i gulv, utebelysning og varmelampe.

Bod: Det er to boder i kjeller på 2 m^2 på begge.

Innvendige overflater:
- Gulv:
Trestavs parkett, fliser på bad.
- Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling:
Sparklet og malte plater. Mønehøyde i stue/kjøkken er målt til 3,50 meter.

Elektrisk anlegg:
- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
- Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler er ifølge eier lagt på bad og takterrasse.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2003. Berederen er montert over himling i bad med inspeksjonsluke fra entre. Strømtilførsel via stikkontakt. Avløp fra sikkerhetsventilen.
Ventilasjon: Ventilator fra kjøkken med styring til avtrekk i bad. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro utførte kontroll 25.03.2025 og fant noen mindre saker som bør utbedres.
Elektriker kommer 01.04.2025 og vil utbedre de viktigste.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 25.3.2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var veggedyr høsten 2019 og ble fjernet av skadedyrkontroll. Har ikke vært noe problem siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann Håvard Müller-Sørenssen har levert tilstandsrapport 20/3-2025.

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? Som over.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse.
Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/teglstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i betong.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra

normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
TG 2 Etasjeskiller
TG 2 Gulv
TG 2 Varmtvann
TG 2 Terrasse/balkong
TG 2 Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk
TG 2 Elektrisk anlegg

Det er ikke tildelt TG3 i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger salget:
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførehonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: Avdrag felleslån 632
Fellesutgifter: Boligaksjeselskap 3 271
Renter felleslån: 905

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Grimstadgaten 23 består av 63 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

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

Det er fellesvaskeri i aksjelaget.

Følgende ble vedtatt på årets generalforsamling:
Hyblifisering
Forslag til vedtak:
- Det er ikke tillatt å dele opp en andel/boenhet i flere boenheter, f.eks. ved etablering av bokollektiv eller utleieenhet.
Det er ikke tillatt med ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten/andelen kan brukes som bolig for
flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, eller at det på annen måte
etableres flere enn én boenhet tilknyttet andelen. Det er ikke tillatt at boliger/andeler bygges om, eller på annen måte
tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning, slik
at en andel brukes av flere enn én husholdning
- Etablering av mer enn ett bad og/eller ett kjøkken, måomsøkes til styret, og kan nektes dersom ombyggingen er
egnet til å være i strid med forbudet slik det er beskrevet over.
- Hver andel kan kun ha én utgangsdør/ytterdør. Utgangsdør/ytterdør utover dette skal kun benyttes som
rømningsvei (blindskilt /ikke nøkkel på utsiden).
- Generalforsamlingen kan med to tredjedels flertall gi unntak fra disse reglene. Dersom særlige forhold tilsier det, kan styret
gi midlertidige unntak fra disse reglene. Styret anbefaler at generalforsamlingen godtar forslaget
Vedtak: Vedtektsendring vedtatt.

Ansvarsfordeling:
Styret foreslår at følgende setning legges til første kulepunkt i vedtektspunkt 4-1 (12).
Endringer som berører bygningsdeler som boligselskapet har ansvar for, skal godkjennes av styret før gjennomføring
Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.
Vedtak: Vedtektsendring vedtatt.

IN-ordning:
Forslag til vedtak: Boligselskapet etablerer IN-ordning. Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.
Vedtak: IN-ordning innføres.

Husregler:
Jeg tror borettslaget trenger en liten påminnelse om reglene samt få vite at enkelte blir veldig plaget av dette. De fleste er
helt sikkert veldig flinke med regler, men ikke alle, og de er til for en grunn slik at alle trives.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at husordensreglene og vedtektene skal respekteres

Ventilasjon:
Beboer foreslår følgende endring i pkt. 4-2 (3), markert med understreket tekst:
(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,
bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, ventilasjonsanlegg samt rør eller ledninger som er bygd inn i

bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
Styrets innstiling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.
Vedtak: Forslag vedtatt.

ENØK
Styret anbefaler at tiltaket ikke gjennomføres. Anbefalingen er i tråd med de flestetilbakemeldingene fra beboerne. Dersom generalforsamlingen likevel godkjenner det, bør det settes strenge begrensninger slik at plassering, størrelse osv. blir mest mulig lik og
støynivå blir så lavt som mulig.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 186 495,- pr. 25.03.2025

Lånenummer: 16362175376, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2024: 5.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 10.06.2024: 2 506 563
Andel av saldo: 89 520
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16362175368, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2024: 5.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 10.06.2024: 12 489 989
Andel av saldo: 201 089
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

Fellesformue

Kr 15 308,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr skal godkjennes av styret. Styret kan ikke avslå en søknad om husdyr uten særskilt grunn.
Beboere som eier eller har besøk av dyr, må holde trappeoppgangene rene etter dyrene, bl.a. fjerne hår og pelsdotter, tørke opp søle og potespor o.l. Beboere skal ha kontroll over egne dyr og dyr som er på besøk, og har ansvar for at dyrene ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere, f.eks. ved bjeffing, truende atferd o.l.
Styret kan trekke tilbake en godkjenning ved gjentatte regelbrudd.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586901

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 929 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet sentralt på Sagene med kort vei til det meste Oslo har å by på! Her har du alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Sagene ble kåret til et av verdens kuleste nabolag av reisemagasinet TimeOut i 2021, les artikkelen her:
https://www.aftenposten.no/oslo/i/1OVmqX/oslo-bydel-blant-de-49-kuleste-nabolagene-i-verden?utm_source=iosapp&utm_medium=share

Fra bygården har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder hvor bakeriet Mjøl (Lillebror til Kveitemjøl), Kaffebrenneriet, Mat&Mer, Sagene Lunsjbar, Jungel Pizza, Nord Bjølsen Bakeri, Trikkestallen, Grisen, Mysteruds, Nazar og Kaffe Gram er et lite utvalg som er verdt å nevne. Flere matvarebutikker i nærheten hvorav Rema 1000, Coop Extra, søndagsåpen Joker,

Kiwi og Sagene Frukt og Grønt ligger få minutter fra gården.

Sagene og området rundt er i konstant positiv utvikling og vekst med flere nye kaféer, nisjebutikker og større prosjekter som gagner befolkningen i området. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager med koselige Portveien 2, er kun noen få minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten. Det er også kort vei til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. I 2018 åpnet landets største og mest moderne kino på Storo med hele 14 saler, hvorav den største skal ha IMAX-teknologi.

Det er et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet kulturslottet Soria Moria på Torshov med konserter, bar/restaurant og teater. Cosmopolite er en viktig scene i norsk kulturliv med kvalitets musikk på høyt nivå, både jazz, verdensmusikk, soul, rock og blues. HVASKJER på Soria Moria består av fire barer, en retro spillehall, to konsertscener, en popcornmaskin og en vedfyrt grillrestaurant. Det Andre Teatret på Lilleborg har improvisasjonsteater som hovedfokus.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafé i helgene, julemarked i desember og mulighet for å leie lokaler til private arrangementer. Følg turstien langs Akerselva, enten til fots eller med sykkel, og ta deg et deilig bad på Nydalen badeplass. Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag.

For den treningsglade finner du bl.a. Sats kun 2 minutter fra leiligheten, SATS på Storo og Nydalen, Evo Fitness Nydalen, CrossFit Oslo i Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov - med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Tuftepark på Voldsløkka.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 34 (Tåsen/Ekeberg Hageby), 37 (Helsfyr/Sentrum) og 54 (Kjelsås/Aker Brygge). Alle busser stopper kun noen få meter fra leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov. Flybussen til Oslo lufthavn har bussavgang fra Vøyenbrua. Fra samme sted går også buss 28 (Fornebu/Helsfyr) og regionale busser. Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 30 (Nydalen/Bygdøy), 34 (Tåsen/Ekeberg Hageby), 37 (Helsfyr/Nydalen T) og 54 (Tjuvholmen/Kjelsås stasjon). Alle busser stopper kun noen få minutter fra leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov og t-bane linje 4 og 5 i Nydalen. Bysykkelstativ i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. 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 byggesaker
Mogata 24 A-B - Oppføring av balkonger. Saksnummer 201904257
Mogata 16 A - Bruksendring av postkontor til to leiligheter, fasadeendring og oppføring av sykkelbod. Saksnummer 202300636
Informasjon om boligen 031
Hammergata 3 - Oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter. Saksnummer 202318656

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett for 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:

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

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

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 413,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 803,- 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 29. mars 2025

Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Tlf. 95286829

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Grimstadgata 23G

Grimstadgata 23G

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 🚶 1.6 km

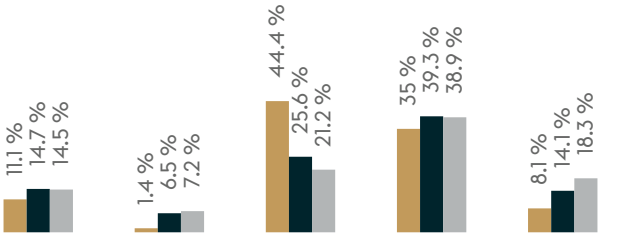
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	Linje 37, 54	2 min 🚶 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	10 min 🚶 0.7 km
Nydalen	Linje 4, 5	19 min 🚶 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	26 min 🚶 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.2 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	3 min 🚶 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	36 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Egen bil

Sport

Bjølsen skole	1 min
Bjølsenparken basketbane	2 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Grimstadgata 23 G, 0464 OSLO

Oppdragsnr: 10138

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje på underliggende vanntett sjikt.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		4		
5. etasje	59			7
Sum	**59**	**4**		**7**
Totalt bruksareal	**63**			

* Boligen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 70 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
5. etasje	Bad, entre, stue/kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	59	59		Bad, entre, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1929, loftsutbygging i 2003/2004.

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/teglstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 2 m² og 2 m² (Boder merket: 0063).

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2017	Ny kjøkkeninnredning.	Ukjent	Ikke fremvist

Kommentar: Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 1

Entrédør og dør til baktrapp i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Takvinduer/overlysvinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte innvendige dører.

Vurdering
Det er registrert noe svelling i underkant av dørblad til bad.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 20 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 2

Trestavs parkett.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.
Mønehøyde i stue/kjøkken er målt til 3,50 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

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

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i inspeksjonsluke fra entre.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Det er registrert kalkdannelser på en stoppekran, det bør på sikt påregnes å utskifte pakning til stoppekraner.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 2 *

Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2003. Berederen er montert over himling i bad med inspeksjonsluke fra entre.
Strømtilførsel via stikkontakt.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 1 *

Ventilator fra kjøkken med styring til avtrekk i bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kvik kjøkkeninnredning fra 2017.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong — TG 2 *

Takterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m².
Betongdekke med tremmer i plast.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 0,97 m.
Stikkontakt, utebelysning og varmelampe.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av forventet levetid av underliggende vanntett sjikt.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er etablert i forbindelse med loftsutbygging i 2003/2004.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Heltre benkeplate.
Speil- og belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i entre med automatsikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og takterrasse.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2004.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	18. mars 2025
Selger/eier til stede	Gunnar Myhre
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Grimstadgata 23 G, 0464 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-221/70
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	2 930 m²
Hjemmelshaver	Grimstadg 23 As
Eier adkomstdokumenter	Gunnar Myhre
Aksjenummer	1484-1503

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myhre, Gunnar	9578-5995-4-184744	2025-03-27 13:49:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0078/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grimstadgata 23G, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Gunnar D Y Myhre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2019

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: 3333212
Forsikret i: If

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: Comfort Storo AS har byttet toalett og dusjdører.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro utførte kontroll 25.03.2025 og fant noen mindre saker som bør utbedres. Elektriker kommer 01.04.2025 og vil utbedre de viktigste.

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

Når ble kontrollen utført? 25.3.2025

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Det var veggedyr høsten 2019 og ble fjernet av skadedyrkontroll. Har ikke vært noe problem siden.

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: Takstmann Håvard Müller-Sørenssen har levert tilstandsrapport 20/3-2025

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? Som over.

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

Eventuell kommentar: Dette står på aksjeselskapsside på usbl for tiden: Vi har ingen planlagte økning i felleskostnader, ut over ordinær årlig prisjustering.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0078/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myhre, Gunnar	**2025-03-27**

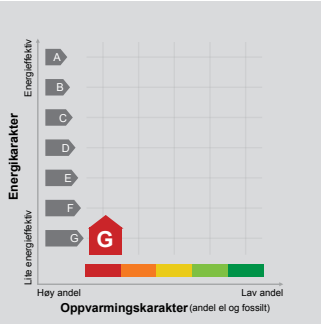
Identifikasjon

bankID Myhre, Gunnar

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grimstadgata 23G
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543719
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-99332
Dato	29.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Montering tetningslister
- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Husordensregler

for Grimstadgata 23. Sist endret av generalforsamlingen 27.4.2022

1 Vis hensyn, vær raus

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

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

2 Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

3 Innendørs fellesarealer (trappeoppganger, loft og kjeller)

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

Feielukene må ikke sperres.

Leilighetene skal ikke luftes ut til trappeoppgangene.

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

4 Dugnad

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

5 Bakgården

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

Griller og tilhørende utstyr skal rengjøres etter bruk.

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

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

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

6 Husdyr

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

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

Beboere skal ha kontroll over egne dyr og dyr som er på besøk, og har ansvar for at dyrene ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere, f.eks. ved bjeffing, truende atferd o.l.

Styret kan trekke tilbake en godkjenning ved gjentatte regelbrudd.

7 Vaskeriene

Brukere av vaskemaskiner og tørketromler må betale for bruk etter gjeldende satser. Maskinene må behandles forskriftsmessig og rengjøres etter bruk. Brukerne må holde vaskeriene ryddige. Dørene til vaskeriene skal holdes lukket.

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

Gjentatte regelbrudd kan føre til utestengning fra vaskeriene.

8 Kontakt med styret

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

Boligopplysninger:

AS Grimstadgaten 23	**Vår ref.:**	823/63	**Fødselsdato eier:**	01.10.1968
Grimstadgata 23 G	**Type:**	Bolig AS		
0464 OSLO	**Eiere:**	Gunnar Myhre		
Organisasjonsnr: 933 773 361	**Aksje:**	1484-1503	**Aksjeboenhetsnr:**	64

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 808**

Felleskostnader:	Avdrag fellеslån	632
	Fellesutg. Boligaksjeselsk.	3 271
	Renter fellеslån	905

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	186 495	Gjeld siste årsoppg.:	186 495
Klient ajourf. lån:	14 857 857,76	Klient gj. s. årsoppg.:	14 571 983

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362175376, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 25.03.2025: 2 435 598
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16362175368, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 25.03.2025: 12 136 386
Andel av saldo: 186 495
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2025

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:	186 495	Andre inntekter:	525
Annen formue:	15 308	Utgifter:	11 131		

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

7: Pålydende

Pålydende:	2 000	Opprinnelig innskudd:	0

Boligopplysninger:

AS Grimstadgaten 23	**Vår ref.:**	823/63	**Fødselsdato eier:**	01.10.1968
Grimstadgata 23 G	**Type:**	Bolig AS		
0464 OSLO	**Eiere:**	Gunnar Myhre		
Organisasjonsnr: 933 773 361				

7: Pålydende

Aksjenr:	1484-1503	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	64

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929				
Gårds/bruksnr:	221/70				
Bygningstype:	LB				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2939		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586901

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

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

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

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

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

Vedtekter

for

A/S Grimstadgaten 23 Org nr 933 773 361

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 13. september 2006,
senere endret på ordinær generalforsamling 06.05.2021

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S Grimstadgaten 23 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 150.300,- fordelt på 1503 aksjer á kr 100.

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren er en juridisk person.
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er aksjeeiers ansvar å vedlikeholde overflater på innside av balkong og takterrasse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv leder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

7-5 Kommunikasjon
Styret sender ut informasjon til beboerne digitalt og alle beboerne er pliktige til å sørge for at styret/Usbl til enhver tid har en oppdatert e-postadresse.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



INNKALLING 2024

AS Grimstadgaten 23

Onsdag 17.04.2024 kl. 17:00
Kaysalen på Sagene samfunnshus, Kristiansands gate 2

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 AS Grimstadgaten 23

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 - Kaysalen på Sagene samfunnshus, Kristiansands gate 2

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 Hyblifisering

5.2 Ansvarsfordeling

5.3 IN-ordning

5.4 Husregler

5.5 Ventilasjon

5.6 ENØK

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 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. 100 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Hyblifisering

Styret ønsker å endre vedtektene for å forhindre hyblifisering i leilighetene i boligselskapet. Hyblifisering kan skje på ulike måter. Et eksempel er at det settes opp lettvegger for å lage flere mindre soverom eller hybler. Et annet er å splitte leiligheter opp i flere, reelt sett selvstendige, boenheter med kjøkken og bad. Et tredje er når det bor mange personer som ikke er i familie med hverandre i en og samme bolig, uavhengig av om det er gjort ombyggingsarbeider inne i boligen.

En fellesnevner er at leilighetene bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Hyblifisering kan påvirke boligselskapet og nabolaget på en negativ måte, for eksempel gjennom forringet bokvalitet og bomiljø, økt trafikk og støy, samt redusert sikkerhet mot brann. Hyblifisering og utleie kan føre til økt belastning på fellesarealer, fremmedgjøring i naboforhold, samt økte kostnader til vedlikehold, forbruk (renovasjon, varmtvann mv.) og administrasjon. Negativ påvirkning på bomiljøet kan også føre til reduserte boligverdier for øvrige andelseiere.

Tiltak for å regulere hyblifisering er i tråd med myndighetenes boligpolitikk, jf. nylige endringer i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende nye punkt i vedtektene:

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godtar forslaget.

5.2 Ansvarsfordeling

Fordelingen av ansvar for ulike bygningsdeler mellom boligselskapet og den enkelte andelseier er regulert i vedtektene og lovverket. Styret foreslår en språklig justering av et vedtektspunkt for å unngå tvil om styret må godkjenne endringer av bygningsdeler som boligselskapet har vedlikeholdsansvar for. Vedtektsendringen er kun en språklig justering og påvirker ikke de faktiske ansvarsforhold.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at følgende setning legges til første kulepunkt i vedtektspunkt 4-1 (12).

Endringer som berører bygningsdeler som boligselskapet har ansvar for, skal godkjennes av styret før gjennomføring.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

5.3 IN-ordning

Jeg ønsker på det sterkeste at vi i fellesskap kan stemmer over om vi ønsker å etablere IN ordning. Jeg tror dette kunne bedre økonomien til vesentlig flere da det kan være mer frihet til å vurdere selv om man vil betale ned på egen fellesgjeld eller ikke. Håper denne saken blir hørt og at dette er noe vi kan drøfte sammen på årsmøte.

Kostnader:

- Etableringskostnad for boligselskapet kr 23 240,- eks mva.

- Årlig oppfølging for boligselskapet kr 12 100,- eks mva.

- Kostnad per ekstra nedbetaling for den enkelte eier kr 3 500,- inkl. mva.

Forslag til vedtak: Beboers forslag til vedtak:

Boligselskapet etablerer IN-ordning.
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Styrets innstilling:

5.4 Husregler

Jeg håper bare at det går an å minne om husreglene mens man har muligheten på den kommende generalforsamling.

Jeg opplever ofte høy musikk og synging både fra kl 23 - 01 på kvelden/ natten og 5-6 om morgningen. Både helg, men også midt i uken. Jeg klarer ikke lokalisere hvor bråket kommer fra siden det er såpass lytt oppover veggene her.

Jeg er opptatt av at man tar hensyn til andre beboere. Om man må høre på musikk etter klokken 22 så kan man kanskje ta i øreproppers sånn at ikke naboen må delta på alle sangene. Det blir litt slitsomt å stå opp kl 5 for å jobbe når det spilles musikk til langt på natt.

Forslag til vedtak: Beboers forslag til vedtak:

Jeg tror borettslaget trenger en liten påminnelse om reglene samt få vite at enkelte blir veldig plaget av dette. De fleste er helt sikkert veldig flinke med regler, men ikke alle, og de er til for en grunn slik at alle trives.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

5.5 Ventilasjon

Vi ber om at det tas inn i vedtektene at det er boligselskapet som har vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanleggene i leilighetene i femte etasje.

Leilighetene i femte etasje ble bygget i ca. 2003. Leilighetene ble etablert med et anlegg for balansert ventilasjon i hver leilighet. Strømmen belastes den enkelte leilighet. Samtidig ble badene i 1.-4. etasje rehabilitert, og det ble etablert avtrekksvifter på taket for disse badene. I ettertid har pipene fra baderom og vedovn i 1.-4. etasje blitt rehabilitert, og det er også blitt etablert avtrekksvifter for vedovnene. Boligselskapet bruker hvert år betydelige ressurser på vedlikehold, reparasjon/utskifting og strøm til disse avtrekksviftene. Leilighetene i femte etasje bruker ikke disse pipene og viftene, men har altså betalt for etablering og rehabilitering av piper og vifter, samt strøm og vedlikehold gjennom 20 år.

Siden boligselskapet har ansvar for ventilasjon av leilighetene i 1.-4. etasje, og disse kostnadene er fordelt på alle leilighetene etter den ordinære eierbrøken, mener vi det er rimelig at boligselskapet også har ansvar for ventilasjonen av leilighetene i femte etasje.

Vi mener at det er kunstig å skille ut ansvaret for ventileringen for en etasje ettersom utslippet fra 1-4 forurenser ventilieringen i 5 etasje da pipene fra 1.-4. etasje står så nær vårt ventileringsanlegg at det suges røyk inn i leiligheten vår. Boligselskapet bruker ressurser når det felles ventilasjonsanlegget skaper utfordringer for leilighetene i 1.-4. etasje, og vi mener det er naturlig at det samme ansvaret for felles ventilering bør gjelde leilighetene i femte etasje.

For ordens skyld: Forslaget sendes fra oss som beboere. Trond er styreleder i boligselskapet og har pga. inhabilitet ikke deltatt i styrets behandling av saken.

Forslag til vedtak: Beboer foreslår følgende endring i pkt. 4-2 (3), markert med understreket tekst:

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

5.6 ENØK

Styret har fått utarbeidet en ENØK-rapport, som har blitt distribuert til alle andelseiere. Rapporten foreslår gjennomføring av seks tiltak.

Styret ønsker å fremme energieffektiviserende tiltak til gode både for beboerne og for samfunnet. Men styret mener at vi ikke kan anbefale tiltak som gir markert økte nettokostnader for den enkelte, eller som det tar svært lang tid før er lønnsomme. Vi vil heller ikke anbefale tiltak som gir redusert bokvalitet for beboerne. Videre ønsker vi ikke å anbefale tiltak som gir markert økning i nødvendig arbeid og utgifter til oppfølging og vedlikehold.

Enkelte ulønnsomme tiltak vil kunne være lønnsomme på lang sikt (30-40 år) dersom vi får støtte fra Enova. Men denne støtten er søknadsbasert, og det er uklart om vi oppfyller kriteriene.

På den bakgrunn, vurderer vi tiltakene slik.

1. Etterisolering av fasader - Tiltaket vil redusere strømutgiftene til den enkelte leilighet og øke bokvaliteten ved at leilighetene vil bli mindre gulvkalde. Tiltaket er beregnet å ha stor negativ lønnsomhet, selv etter 40 år og med høy beregnet strømpris. Tiltaket vil muligens med høy strømpris kunne bli lønnsomt på lang sikt dersom Enova dekker 30 prosent av utgiftene, men dette vil kreve ytterligere beregninger og at Enova innvilger støtte til tiltaket. Styret anbefaler å ikke gjennomføre dette tiltaket. Sekundært at det gjennomføres under forutsetninger: a) boligselskapet får innvilget støtte fra Enova , b) tiltaket blir beregnet som lønnsomt innen 20 år, c) tiltaket gir ikke en markert nettoøkning av den enkeltes utgifter (lånekostnadene øker ikke markert mer enn strømregningen reduseres).

2. Vindusutskifting - Det er den enkelte beboer som har ansvar for vinduene i egen leilighet. Styret anbefaler at beboere som ønsker det, går sammen i et felles prosjekt for å bytte ut vinduer. Det nye styret må vurdere om det kan være aktuelt å bistå et slikt beboerprosjekt.

3. Trykkstyrte avtrekksvifter - Anbefalingen virker i liten grad å ta inn over seg de faktiske forhold i Grimstadgata 23. Avtrekksviftene ventilerer bad og vedovner, ikke generelt avtrekk fra leilighetene. Å innføre trykkstyrte vifter vil ifølge leverandøren skape utfordringer i forholdet mellom peis- og baderomsvifter. Lønnsomheten er beregnet ut fra at dagens avtrekkksvifter trekker mer luft og varme ut av leilighetene enn nødvendig, og at den enkeltes utgifter til oppvarming vil reduseres med trykkstyrt avtrekk. Styret har ikke inntrykk av at for sterk ventilasjon på/via badet er et problem, snarere tvert imot. Trykkstyrte vifter er om lag dobbelt så dyre som dagens vifter, og det virker lite sannsynlig at tiltaket vil være lønnsomt.

4. Informere om generelle sparetiltak for beboere - Styret anbefalet å gjennomføre tiltaket.

5. Luft-til-luft varmepumpe - Dersom generalforsamlingen tillater det, vil den enkelte beboer kunne installere en varmepumpe i egen leilighet. Uteenheten vil være høyt på veggen ved balkongen, inneenheten vil være høyt på veggen på innsiden. Styret anbefaler at tiltaket ikke godkjennes, av hensyn til estetikk og støy. Pumpene vil skape støy for både egen og andres leilighet, selv når de er nye. Over tid, er det rimelig å forvente at de støyer stadig mer. Mange vil også oppleve at pumpene reduserer den estetiske verdien av fasaden ut mot bakgård. Til sammen svekker dette bokvaliteten og potensielt boligverdien. Plassering av inneenhet innenfor balkongen vil heller ikke være relevant for alle romløsninger.

Styret anbefaler derfor at tiltaket ikke gjennomføres. Anbefalingen er i tråd med de fleste tilbakemeldingene fra beboerne. Dersom generalforsamlingen likevel godkjenner det, bør det settes strenge begrensninger slik at plassering, størrelse osv.

blir mest mulig lik og støynivå blir så lavt som mulig.

6. Solceller - Tiltaket er beregnet å være samfunnsøkonomisk lønnsomt om ca. 40 år dersom strømprisene er høye i hele perioden. Tiltaket anbefales ikke dersom det skal utføres arbeid med taket de neste ti år. Styret anbefaler at tiltaket ikke gjennomføres, da det sannsynligvis vil være ulønnsomt. Erfaringsmessig vil et såpass stort anlegg kreve tid og ressurser til oppfølging og vedlikehold, noe som gir mer belastning for styret og beboere og som vil ytterligere svekke mulighetene for lønnsomhet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende:

- Tiltak 4. Informere om generelle sparetiltak for beboere gjennomføres.

- Tiltak 2 – Vindusutskiftning: Styret oppfordres til å bistå, men ikke lede, et ev. frivillig beboerprosjekt for å bytte ut vinduer. Alle utgifter må dekkes av aktuelle beboere, og prosjektet må ikke gi en urimelig høy belastning på styret og fellesskapet. De ordinære vilkårene i vedtektene for bygningsmessige gjelder.

Øvrige tiltak i rapporten gjennomføres ikke.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

6. Valg

Styret har siste år bestått av (valgperiode i parentes):

Styreleder, Trond Risa (2023-2025)
Styremedlem, Spartaco Lyche Falchi (2023-2025)
Styremedlem, Ida Tveit (2023-2025)
Varamedlem, Ola Thorud Jacobsen (2023-2024)
Varamedlem, Daniel Moldstad (2023-2024)

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

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling legges fram på generalforsamlingen.

6.2 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteens innstilling legges fram på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 320 565**	**2 104 905**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	206 588	-141 639
Tilbakeføring av avskrivning	36 504	36 504
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-578 948	-679 205
B. Årets endring disponible midler	**-335 856**	**-784 340**
C. Disponible midler	**984 709**	**1 320 565**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 726 411	1 617 831
Kortsiktig gjeld	-741 702	-297 266
C. Disponible midler	**984 709**	**1 320 565**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Salgsinntekt		0	189	0	0
Sum salgsinntekt		**0**	**189**	**0**	**0**
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 359 625	3 139 152	3 287 442	3 719 745
Sum driftsinntekt		**3 359 625**	**3 139 152**	**3 287 442**	**3 719 745**
Andre inntekter					
Tilskudd		74 308	0	0	0
Diverse inntekt	2	4 306	4 946	6 000	6 000
Sum driftsinntekt		**78 614**	**4 946**	**6 000**	**6 000**
Sum inntekt		**3 438 239**	**3 144 287**	**3 293 442**	**3 725 745**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	61 351	61 351	60 600	60 600
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	36 504	36 504	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		79 941	90 862	120 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	5	194 719	173 881	172 000	220 600
Kommunale avgifter/renovasjon		748 571	636 837	730 000	870 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	8 593	8 174	9 000	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	31 632	124 660	27 000	29 000
Reparasjon og vedlikehold	8	270 556	919 914	85 000	85 000
Revisjonshonorar		6 783	6 347	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		117 520	114 208	117 000	124 000
Andre honorar		213 544	9 873	0	4 000
Kontorkostnad		1 708	169	0	0
TV/bredbånd		396 211	349 628	356 000	416 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 973	786	0	0
Kontingent og gave		544	0	0	0
Forsikring		233 615	217 059	231 571	274 645
Andre kostnader	9	12 431	16 262	13 000	11 000
Sum kostnad		**2 517 196**	**2 866 514**	**2 027 171**	**2 295 845**
DRIFTSRESULTAT		**921 043**	**277 772**	**1 266 271**	**1 429 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 314	16 012	0	0
Rentekostnad		747 769	435 423	578 541	834 179
Netto finansposter		**714 455**	**419 411**	**578 541**	**834 179**
Årsresultat		**206 588**	**-141 639**	**687 730**	**595 721**
Overført til/fra annen egenkapital		206 588	-141 639	0	0
Sum overføringer		**206 588**	**-141 639**	**0**	**0**

Balanse 2023 AS Grimstadgaten 23

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	475 000	475 000
Bygninger	4	13 518 751	13 518 751
Påkostninger	4	6 457 463	6 457 463
Andre driftsmidler	4	101 720	138 223
Sum anleggsmidler		**20 552 933**	**20 589 436**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 690	4 920
Andre kortsiktige fordringer		4 354	183
Forskuddsbetalte kostnader		481 593	618 409
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 225 020	991 624
Innestående skattetrekk	10	1 754	2 695
Sum omløpsmidler		**1 726 411**	**1 617 831**
SUM EIENDELER		**22 279 343**	**22 207 268**

Balanse 2023 AS Grimstadgaten 23

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 300	150 300
Annen innskutt egenkapital		11 195 176	11 195 176
Sum innskutt egenkapital		**11 345 476**	**11 345 476**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 943 333	-5 149 921
Sum opptjent egenkapital		**-4 943 333**	**-5 149 921**
Sum egenkapital	**11**	**6 402 143**	**6 195 555**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	15 135 499	15 714 447
Sum langsiktig gjeld		**15 135 499**	**15 714 447**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		4 019	0
Leverandørgjeld		722 958	278 763
Skyldig off. myndigheter		3 530	4 480
Påløpne renter		6 954	3 436
Annen kortsiktig gjeld		4 241	10 588
Sum kortsiktig gjeld		**741 702**	**297 266**
Sum gjeld		**15 877 201**	**16 011 713**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 279 343**	**22 207 268**
Pantstillelser	13	15 135 499	15 714 447

Sted:_____ Dato:_____

Trond Risa	Ida Tveit	Spartaco Lyche Falchi
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

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

Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	2 027 688	2 027 688
3650 Innkrevde felleskostn. renter	734 342	399 283
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	597 595	712 181
Sum	**3 359 625**	**3 139 152**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	4 306	4 946
Sum	**4 306**	**4 946**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	35 340	35 340
5150 Påløpne feriepenger	4 241	4 241
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	14 820	14 820
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-14 820	-14 820
5400 Arbeidsgiveravgift	21 173	21 173
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	598	598
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**161 351**	**161 351**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tekniske anlegg	Balkonger	Tomt	Vaktmesterleilighet	Søppelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 516 251	458 627	6 457 463	475 000	2 500	118 572
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 516 251	458 627	6 457 463	475 000	2 500	118 572
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	428 051	0	0	0	47 429
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 516 251	30 576	6 457 463	475 000	2 500	71 143
Årets avskrivninger :	0	30 575	0	0	0	5 929
Anskaffelsesår :	1929	2009	2014	1929	1929	2015
Antatt levetid i år :		15				20

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	6 500	0
6343 Serviceavtaler	37 500	0
6360 Annet renhold	2 643	30 549
6361 Fast renhold	113 449	103 421
6362 Skadedyrutryddelse	5 328	4 969
6364 Matteleie	16 930	15 871
6391 Snømåking/strøing/feiing	344	700
6392 Containerleie/tømming	9 104	11 054
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 921	7 316
Sum	**194 719**	**173 881**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	8 593	8 174
Sum	**8 593**	**8 174**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	6 808	12 655
6540 Inventar	7 934	88 726
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 431	5 029
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 245
6552 Driftsmateriell	14 459	14 005
Sum	**31 632**	**124 660**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	27 092	6 250
6602 Vedlikehold VVS	16 602	53 336
6603 Vedlikehold elektro	14 121	95 919
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	-239 237
6616 Vedlikehold vaskeri	10 407	16 866
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 480	32 341
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	56 761
6630 Egenandel forsikring	32 728	10 000
6641 Malerarbeider	580	845 811
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	86 113	14 754
6648 Vedlikehold dører og porter	24 383	9 672
6663 Vedlikehold ventilasjon	29 050	17 440
Sum	**270 556**	**919 914**

Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

Note 9 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7718 Fellesarrangement	4 983	8 055
7719 Møter, div. styret	0	1 041
7720 Generalforsamling/Årsmøte	591	5 350
7770 Betalingskostnader	1 098	1 092
7773 Omkostninger innkreving	773	725
7790 Andre kostnader	5 000	0
7792 Øredifferanse	-14	0
Sum	**12 431**	**16 262**

Note 10 - Bundne midler

	2023	2022
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	1 754	2 695
Sum	**1 754**	**2 695**

823 AS Grimstadgaten 23 Org. nr. 933773361

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	150 300	0	150 300
Annen innskutt egenkapital	11 195 176	0	11 195 176
Sum innskutt egenkapital	**11 345 476**	**0**	**11 345 476**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-5 149 921	206 588	-4 943 333
Sum opptjent egenkapital	**-5 149 921**	**206 588**	**-4 943 333**
Sum egenkapital	**6 195 555**	**206 588**	**6 402 143**

Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16362175368**	**16362175376**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	14 572 595	2 924 519
Lånesaldo 01.01:	13 087 890	2 626 556
Avdrag i perioden:	482 179	96 769
Lånesaldo 31.12:	**12 605 711**	**2 529 788**
Saldo 5 år frem i tid:	9 961 138	1 999 059

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175368	1	296 649	296 649
	1	289 771	289 771
	1	265 304	265 304
	49	202 952	9 944 648
	1	197 315	197 315
	1	193 707	193 707
	3	189 084	567 252
	1	187 393	187 393
	1	182 995	182 995
	1	175 779	175 779
	1	154 244	154 244
	1	150 636	150 636
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175376	28	90 350	2 529 800

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	15 135 499	15 714 447
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 135 499**	**15 714 447**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 451 213**	**20 451 213**

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

823 AS Grimstadgaten 23 Org. nr. 933773361

Resultat og balanse med noter for AS Grimstadgaten 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Grimstadgaten 23

Styreleder	Trond Risa (sign.)	23.03.2024
Styremedlem	Ida Tveit (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Spartaco Lyche Falchi (sign.)	20.03.2024

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 A/S Grimstadgaten 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/S Grimstadgaten 23 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og 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

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: ISOVT-ILSB7-KS1W6-64V87-NSLJ6-R3S6V

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ISOVT-ILSB7-KS5W6-64V87-NSLJ6-F8S6V

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-05 06:04:10 UTC
bank ID

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**

Penneo Dokumentnøkkel: ISOVT-ILSB7-KS5W6-64V87-NSLJ6-F8S6V

Årsmelding 2023 - AS Grimstadgaten 23

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trond Risa
Styremedlem, Spartaco Lyche Falchi
Styremedlem, Ida Tveit
Varamedlem, Ola Thorud Jacobsen
Varamedlem, Daniel Moldstad

Styret i AS Grimstadgaten 23 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AS Grimstadgaten 23 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Grimstadgaten 23 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933773361
AS Grimstadgaten 23 består av 63 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Grimstadgaten 23 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586901.
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.

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

Styrets arbeid

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

Styret har arbeidet gjennom året for å ivareta eiendommen og bomiljøet. Økonomien i boligselskapet er akseptabel, men gir begrenset rom for egeninitierte tiltak. Vi har bl.a.:
- Fått utarbeidet en energikartlegging. Enova har dekket halvparten av kostnadene. Se egen sak under pkt. 5.
- Inngått ny serviceavtale for avtrekksviftene på taket. I perioder har det vært en del arbeid med å følge opp disse viftene. Vi er også i dialog med serviceleverandør om service og rens av ventilasjonskanalene.
- Inngått avtale om å oppgradere tv og internett til fibernett. Innstallasjonen skal gjennomføres våren 2024.
- Lyst ut noen mindre utbedringer i bakgårder. Disse vil forhåpentligvis utføres våren 2024.
- Videreført tradisjonen med tenning av julelys og korsang.

Det utgående styret anbefaler å prioritere følgende, innenfor tilgjengelig økonomi:
- Kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og oppfølging iht. gjeldende lover og regler.
- Service og rens av ventilasjonskanaler.
- Oppfølging av enøk-rapporten, innenfor styrets fullmakter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AS Grimstadgaten 23 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 17.04.2024 kl. 17:00 - Kaysalen på Sagene samfunnshus, Kristiansands gate 2

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Grimstadgaten 23 onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 - Kaysalen på Sagene samfunnshus, Kristiansands gate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Trond Risa

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: 32
Antall fremlagte fullmakter: 8
Totalt: 40

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. 100000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Hyblifisering

Styret ønsker å endre vedtektene for å forhindre hyblifisering i leilighetene i boligselskapet. Hyblifisering kan skje på ulike måter. Et eksempel er at det settes opp lettvegger for å lage flere mindre soverom eller hybler. Et annet er å splitte leiligheter opp i flere, reelt sett selvstendige, boenheter med kjøkken og bad. Et tredje er når det bor mange personer som ikke er i familie med hverandre i en og samme bolig, uavhengig av om det er gjort ombyggingsarbeider inne i boligen.

En fellesnevner er at leilighetene bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Hyblifisering kan påvirke boligselskapet og nabolaget på en negativ måte, for eksempel gjennom forringet bokvalitet og bomiljø, økt trafikk og støy, samt redusert sikkerhet mot brann. Hyblifisering og utleie kan føre til økt belastning på fellesarealer, fremmedgjøring i naboforhold, samt økte kostnader til vedlikehold, forbruk (renovasjon, varmtvann mv.) og administrasjon. Negativ påvirkning på bomiljøet kan også føre til reduserte boligverdier for øvrige andelseiere.

Tiltak for å regulere hyblifisering er i tråd med myndighetenes boligpolitikk, jf. nylige endringer i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven.

Vedtak:
Stemmer: 27 For 10 imot 3 blank.

Vedtaksendring vedtatt.

5.2 Ansvarsfordeling

Fordelingen av ansvar for ulike bygningsdeler mellom boligselskapet og den enkelte andelseier er regulert i vedtektene og lovverket. Styret foreslår en språklig justering av et vedtektspunkt for å unngå tvil om styret må godkjenne endringer av bygningsdeler som boligselskapet har vedlikeholdsansvar for. Vedtektsendringen er kun en språklig justering og påvirker ikke de faktiske ansvarsforhold.

Vedtak:
Stemmer: 33 For

Vedtektsendring vedtatt.

5.3 IN-ordning

Jeg ønsker på det sterkeste at vi i fellesskap kan stemmer over om vi ønsker å etablere IN ordning. Jeg tror dette kunne bedre økonomien til vesentlig flere da det kan være mer frihet til å vurdere selv om man vil betale ned på egen fellesgjeld eller ikke. Håper denne saken blir hørt og at dette er noe vi kan drøfte sammen på årsmøte.

Kostnader:

- Etableringskostnad for boligselskapet kr 23 240,- eks mva.

- Årlig oppfølging for boligselskapet kr 12 100,- eks mva.

- Kostnad per ekstra nedbetaling for den enkelte eier kr 3 500,- inkl. mva.

Vedtak:
Stemmer: 18 for 10 i mot.

Vedtak: IN-Ording innføres.

5.4 Husregler

Jeg håper bare at det går an å minne om husreglene mens man har muligheten på den kommende generalforsamling.

Jeg opplever ofte høy musikk og synging både fra kl 23 - 01 på kvelden/ natten og 5-6 om morgningen. Både helg, men også midt i uken. Jeg klarer ikke lokalisere hvor bråket kommer fra siden det er såpass lytt oppover veggene her.

Jeg er opptatt av at man tar hensyn til andre beboere. Om man må høre på musikk etter klokken 22 så kan man kanskje ta i ørepropper sånn at ikke naboen må delta på alle sangene. Det blir litt slitsomt å stå opp kl 5 for å jobbe når det spilles musikk til langt på natt.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at husordensreglene og vedtektene skal respekteres

5.5 Ventilasjon

Vi ber om at det tas inn i vedtektene at det er boligselskapet som har vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanleggene i leilighetene i femte etasje.

Leilighetene i femte etasje ble bygget i ca. 2003. Leilighetene ble etablert med et anlegg for balansert ventilasjon i hver leilighet. Strømmen belastes den enkelte leilighet. Samtidig ble badene i 1.-4. etasje rehabilitert, og det ble etablert avtrekksvifter på taket for disse badene. I ettertid har pipene fra baderom og vedovn i 1.-4. etasje blitt rehabilitert, og det er også blitt etablert avtrekksvifter for vedovnene. Boligselskapet bruker hvert år betydelige ressurser på vedlikehold, reparasjon/utskifting og strøm til disse avtrekksviftene. Leilighetene i femte etasje bruker ikke disse pipene og viftene, men har altså betalt for etablering og rehabilitering av piper og vifter, samt strøm og vedlikehold gjennom 20 år.

Siden boligselskapet har ansvar for ventilasjon av leilighetene i 1.-4. etasje, og disse kostnadene er fordelt på alle leilighetene etter den ordinære eierbrøken, mener vi det er rimelig at boligselskapet også har ansvar for ventilasjonen av leilighetene i femte etasje.

Vi mener at det er kunstig å skille ut ansvaret for ventileringen for en etasje ettersom utslippet fra 1-4 forurenser ventilieringen i 5 etasje da pipene fra 1.-4. etasje står så nær vårt ventileringsanlegg at det suges røyk inn i leiligheten vår. Boligselskapet bruker ressurser når det felles ventilasjonsanlegget skaper utfordringer for leilighetene i 1.-4. etasje, og vi mener det er naturlig at det samme ansvaret for felles ventilering bør gjelde leilighetene i femte etasje.

For ordens skyld: Forslaget sendes fra oss som beboere. Trond er styreleder i boligselskapet og har pga. inhabilitet ikke deltatt i styrets behandling av saken.

Vedtak:
Stemming: 30 stemmer for.

Forslag vedtatt.

5.6 ENØK

Styret har fått utarbeidet en ENØK-rapport, som har blitt distribuert til alle andelseiere. Rapporten foreslår gjennomføring av seks tiltak.

Styret ønsker å fremme energieffektiviserende tiltak til gode både for beboerne og for samfunnet. Men styret mener at vi ikke kan anbefale tiltak som gir markert økte nettokostnader for den enkelte, eller som det tar svært lang tid før er lønnsomme. Vi vil heller ikke anbefale tiltak som gir redusert bokvalitet for beboerne. Videre ønsker vi ikke å anbefale tiltak som gir markert økning i nødvendig arbeid og utgifter til oppfølging og vedlikehold.

Enkelte ulønnsomme tiltak vil kunne være lønnsomme på lang sikt (30-40 år) dersom vi får støtte fra Enova. Men denne støtten er søknadsbasert, og det er uklart om vi oppfyller kriteriene.

På den bakgrunn, vurderer vi tiltakene slik.

1. Etterisolering av fasader - Tiltaket vil redusere strømutgiftene til den enkelte leilighet og øke bokvaliteten ved at leilighetene vil bli mindre gulvkalde. Tiltaket er beregnet å ha stor negativ lønnsomhet, selv etter 40 år og med høy beregnet strømpris. Tiltaket vil muligens med høy strømpris kunne bli lønnsomt på lang sikt dersom Enova dekker 30 prosent av utgiftene, men dette vil kreve ytterligere beregninger og at Enova innvilger støtte til tiltaket. Styret anbefaler å ikke gjennomføre dette tiltaket. Sekundært at det gjennomføres under forutsetninger: a) boligselskapet får innvilget støtte fra Enova , b) tiltaket blir beregnet som lønnsomt innen 20 år, c) tiltaket gir ikke en markert nettoøkning av den enkeltes utgifter (lånekostnadene øker ikke markert mer enn strømregningen reduseres).

2. Vindusutskifting - Det er den enkelte beboer som har ansvar for vinduene i egen leilighet. Styret anbefaler at beboere som ønsker det, går sammen i et felles prosjekt for å bytte ut vinduer. Det nye styret må vurdere om det kan være aktuelt å bistå et slikt beboerprosjekt.

3. Trykkstyrte avtrekksvifter - Anbefalingen virker i liten grad å ta inn over seg de faktiske forhold i Grimstadgata 23. Avtrekksviftene ventilerer bad og vedovner, ikke generelt avtrekk fra leilighetene. Å innføre trykkstyrte vifter vil ifølge leverandøren skape utfordringer i forholdet mellom peis- og baderomsvifter. Lønnsomheten er beregnet ut fra at dagens avtrekkksvifter trekker mer luft og varme ut av leilighetene enn nødvendig, og at den enkeltes utgifter til oppvarming vil reduseres med trykkstyrt avtrekk. Styret har ikke inntrykk av at for sterk ventilasjon på/via badet er et problem, snarere tvert imot. Trykkstyrte vifter er om lag dobbelt så dyre som dagens vifter, og det virker lite sannsynlig at tiltaket vil være lønnsomt.

4. Informere om generelle sparetiltak for beboere - Styret anbefalet å gjennomføre tiltaket.

5. Luft-til-luft varmepumpe - Dersom generalforsamlingen tillater det, vil den enkelte

beboer kunne installere en varmepumpe i egen leilighet. Uteenheten vil være høyt på veggen ved balkongen, inneenheten vil være høyt på veggen på innsiden. Styret anbefaler at tiltaket ikke godkjennes, av hensyn til estetikk og støy. Pumpene vil skape støy for både egen og andres leilighet, selv når de er nye. Over tid, er det rimelig å forvente at de støyer stadig mer. Mange vil også oppleve at pumpene reduserer den estetiske verdien av fasaden ut mot bakgård. Til sammen svekker dette bokvaliteten og potensielt boligverdien. Plassering av inneenhet innenfor balkongen vil heller ikke være relevant for alle romløsninger.

Styret anbefaler derfor at tiltaket ikke gjennomføres. Anbefalingen er i tråd med de fleste tilbakemeldingene fra beboerne. Dersom generalforsamlingen likevel godkjenner det, bør det settes strenge begrensninger slik at plassering, størrelse osv. blir mest mulig lik og støynivå blir så lavt som mulig.

6. Solceller - Tiltaket er beregnet å være samfunnsøkonomisk lønnsomt om ca. 40 år dersom strømprisene er høye i hele perioden. Tiltaket anbefales ikke dersom det skal utføres arbeid med taket de neste ti år. Styret anbefaler at tiltaket ikke gjennomføres, da det sannsynligvis vil være ulønnsomt. Erfaringsmessig vil et såpass stort anlegg kreve tid og ressurser til oppfølging og vedlikehold, noe som gir mer belastning for styret og beboere og som vil ytterligere svekke mulighetene for lønnsomhet.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling legges fram på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble:Ida Søgnen Tveit for 1 år.

Valgt ble: Siri Jæger Brudvik for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteens innstilling legges fram på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Kalberg Eie
Valgkomiteen får fullmakt til å supplere seg selv(med et ekstra medlem),

Valg av styreleder:

Valgt ble: Mathias Høiseth for 2 år.

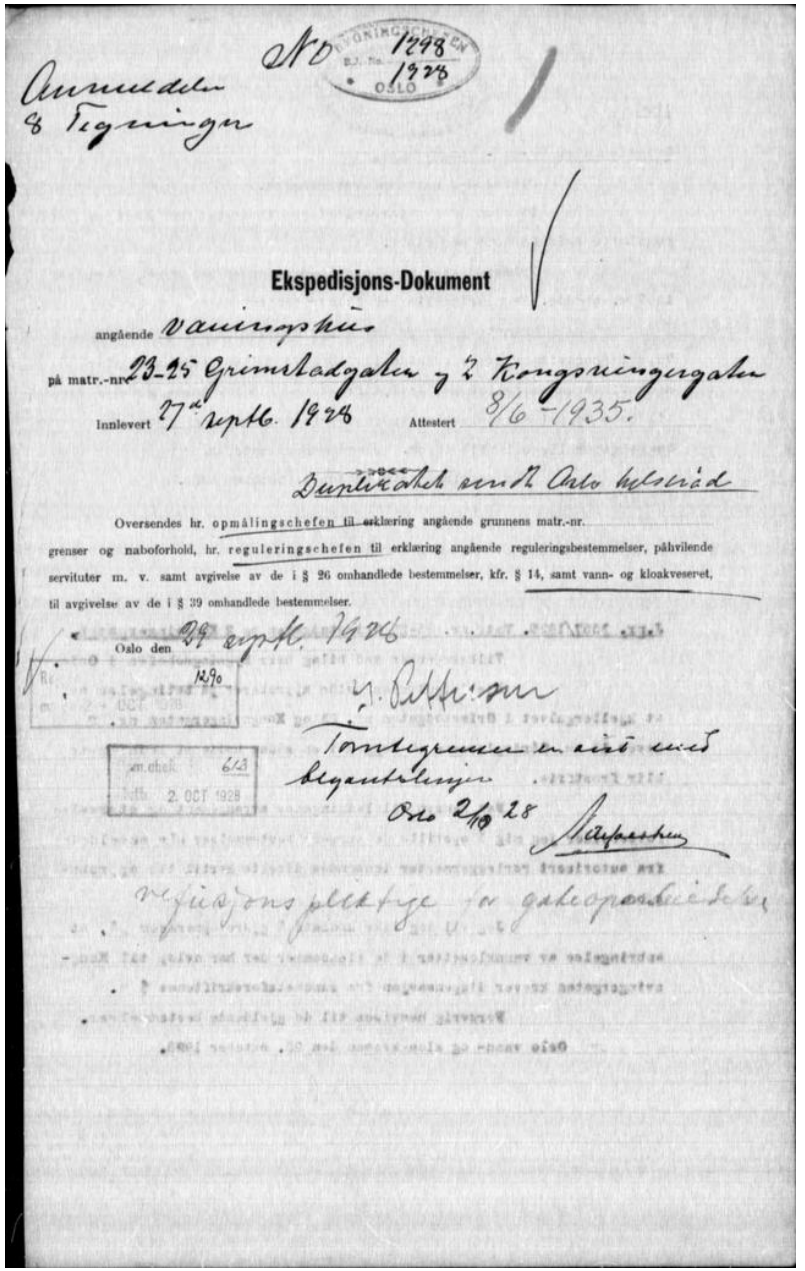
Valg av styremedlemmer:

Valgt ble: Trond Risa for 1 år.

Protokoll for AS Grimstadgaten 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Trond Risa (sign.)	18.04.2024



Anmeldelse & Tegninger

No 1298 / 1928

BYGNINGSRÅDET B.J. No. OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

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

Innlevert 27de septb. 1928 Attestert 8/6-1935.

Overlevert til Oslo kretsråd

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

Oslo den 29 septb. 1928

1290

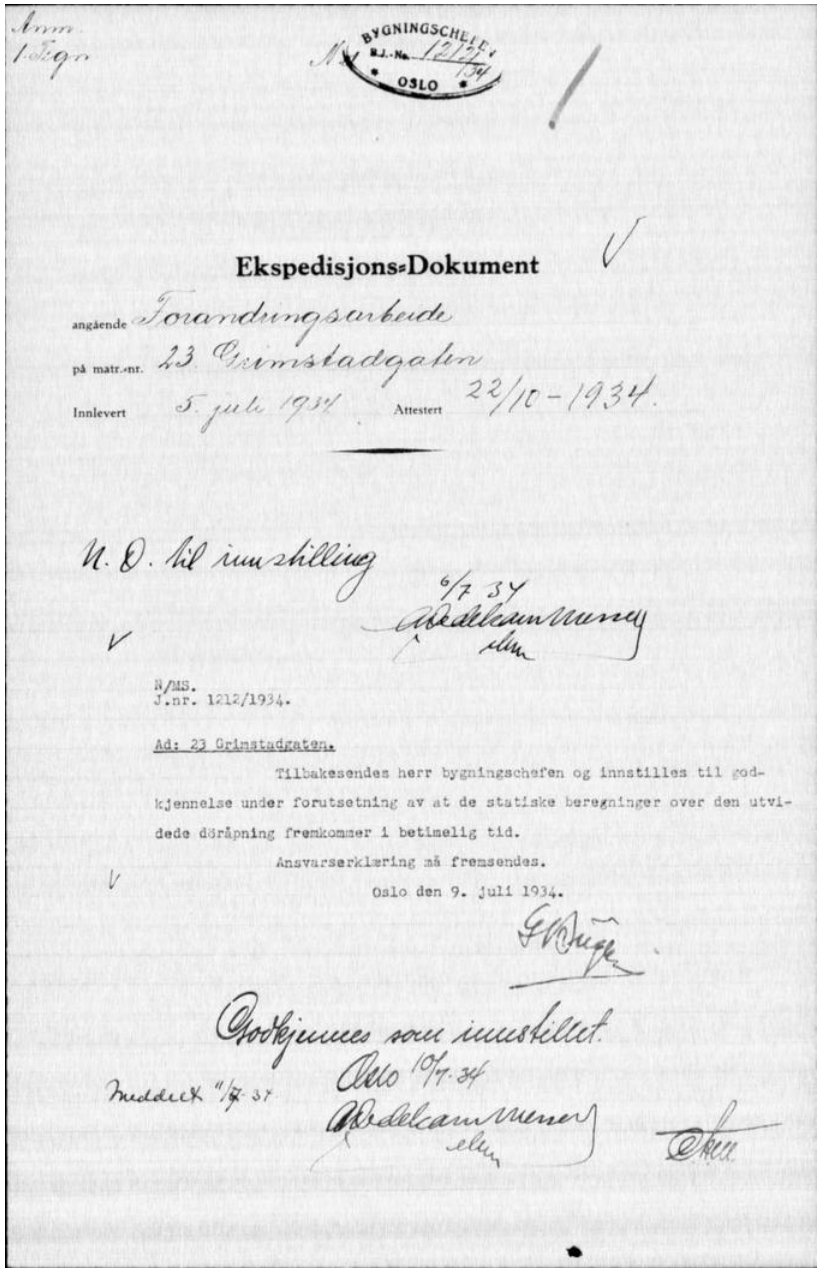
m.chek. 643

2. OCT 1928

Tomtegrunnen er ikke under bygningslinjen.

Oslo 2/10 28

Inspeksjonspliktige for gaskoposdie[illegible]



Anm.
1 Skyg.

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-No. 1212/34
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandringsarbeide

på matr.-nr. 23 Grimstadgaten

Innlevert 5. juli 1934 Attestert 22/10-1934.

N. D. til innstilling
6/7 34

R/MS.
J.nr. 1212/1934.

Ad: 23 Grimstadgaten.

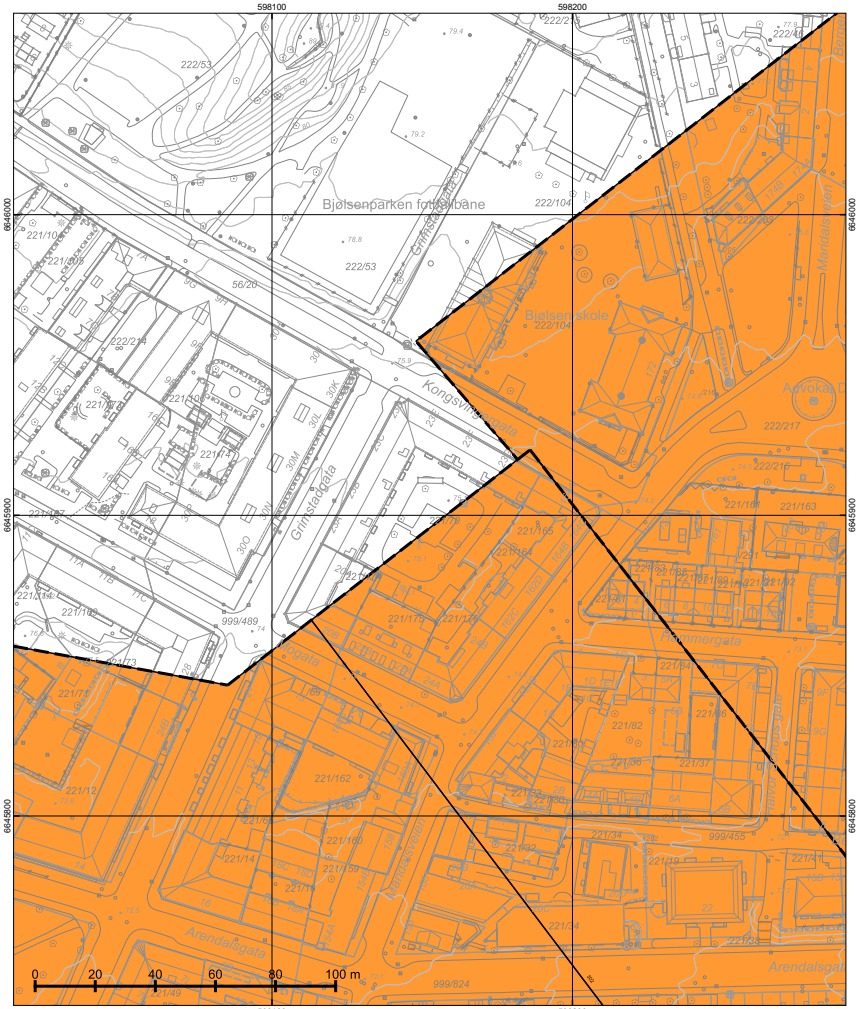
Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under forutsetning av at de statiske beregninger over den utvidede døråpning fremkommer i betimelig tid.

Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 9. juli 1934.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 10/7. 34

Meddelt 11/7 34



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

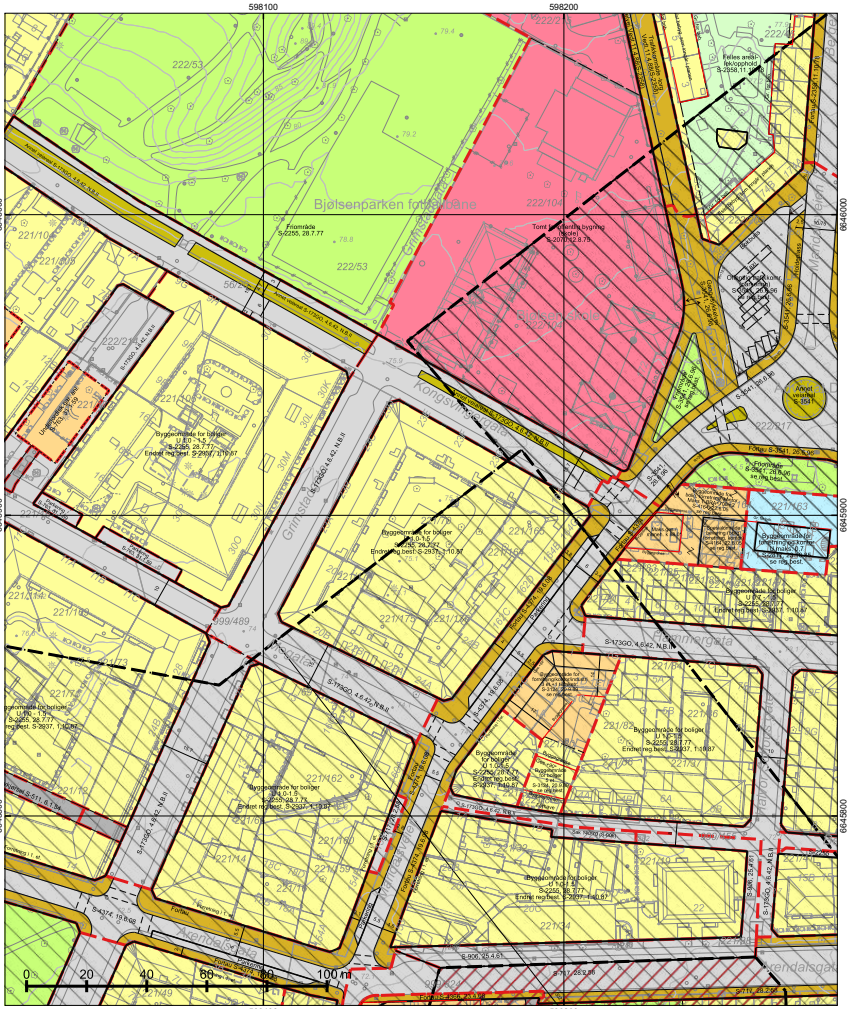
Reguleringskart

– 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: 139940/ 86507997
Deres ref.: 42918/ HENI@MSNOP
Adresse: GRIMSTADGATA 23G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/70

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: 19.03.2025
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: 139940/ 86507997
Deres ref.: 42918/ HENI@MSNOP
Adresse: GRIMSTADGATA 23G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/70

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
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Innkjøring/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

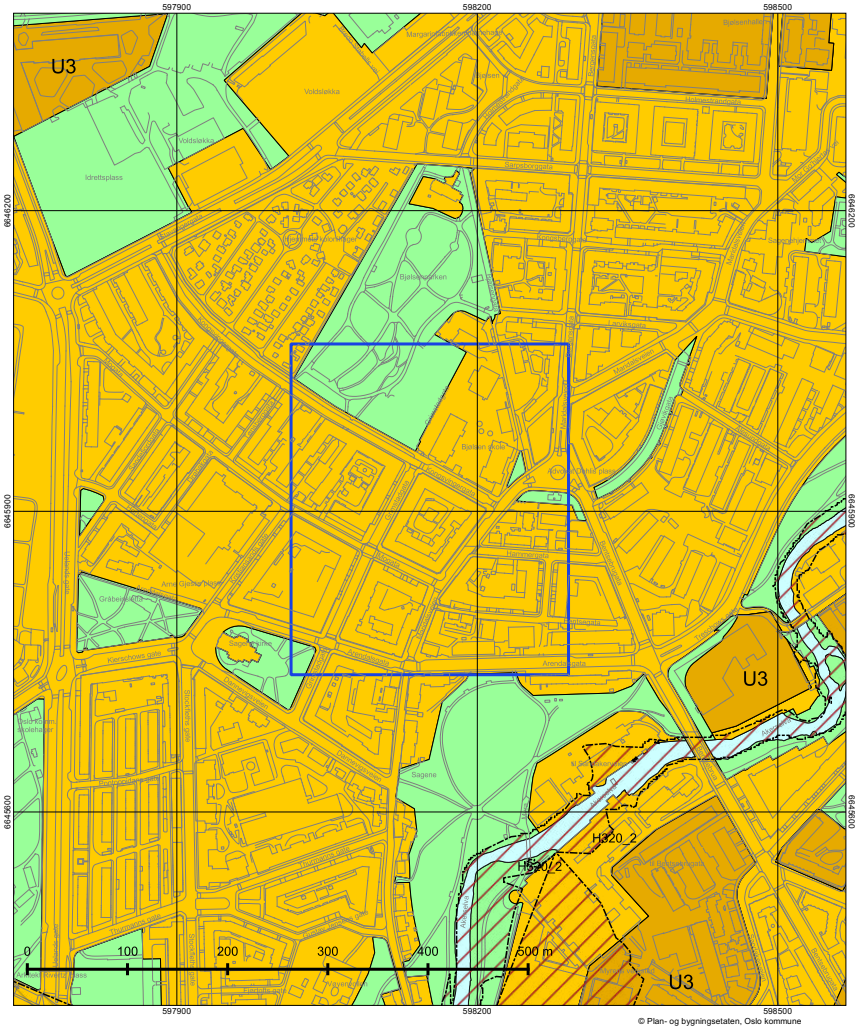
Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139940/ 86507997
Deres ref.: 42918/ HENI@MSNOP
Adresse: GRIMSTADGATA 23G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/70

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: 19.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139940/86507997
Deres ref.: 42918/ HENI@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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Nielsen
GRIMSTADGATA 23G

Dato: 19.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507997
8386459

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 70

Vi viser til bestilling av 20250319 for GRIMSTADGATA 23G.

GNR. 221 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.08.1915.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2939 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

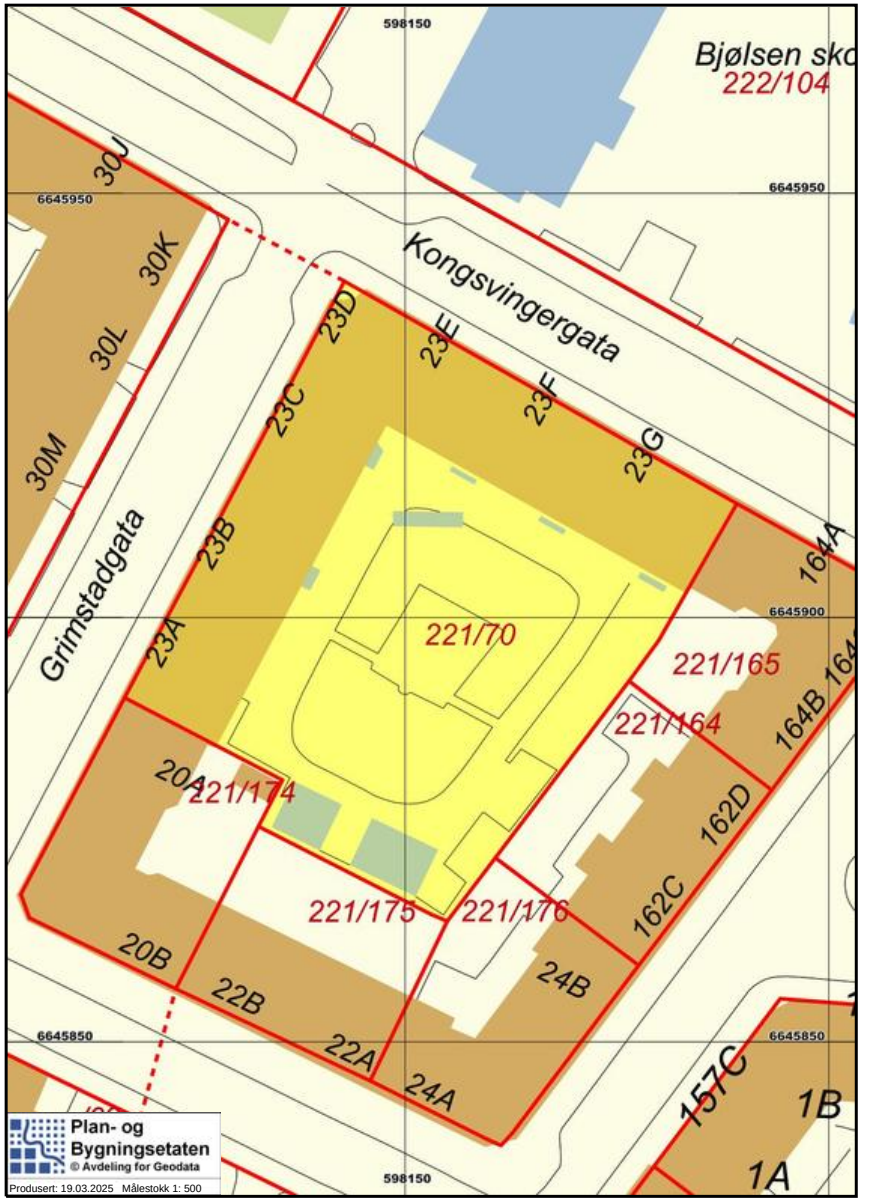
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Grimstadgata 23 G Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.03.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/sandvika

901 03 563

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 56-0078/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grimstadgata 23G 0464 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 70 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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