



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
GRÜNERS GATE 5A

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531067
9145154

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 55

Vi viser til bestilling av 20260421 for GRÜNERS GATE 5A.

GNR. 228 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.1895.

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

635 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PÅ PLASS arkitektur og design
Korsgata 25
0551 OSLO

Dato: 13.03.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200603292-26 Saksbeh: Erland Per Volden Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: GRÜNERS GATE 5 Eiendom: 228/55/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Grüners gate 5 Adresse: Grüners gate 5, 0552 OSLO
v/J.Ekre
Søker: PÅ PLASS arkitektur og design Adresse: Korsgata 25, 0551 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRÜNERS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ressurssenteret

Arkitektur-/planfagkompetanse

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2014 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til: Borettslaget Grüners gate 5 v/J.Ekre, Grüners gate 5, 0552 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ARCHUS ARKITEKTER AS
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Deres ref.:
Ketil Kiran

Vår ref. (saksnr.):
201700669 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Karine Bue Iversen

Dato: 28.03.2023

Adresse: GRÜNERS GATE 5 A-C
Tiltakshaver: GRUNERSG 5 BORETTSLAGET
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/55/0/0
Søker: ARCHUS ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest – Grüners gate 5 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av sprinkleranlegg, mottatt 23.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700669			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ledningskart	Unummerert	26.08.2016	3/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

GRUNERSG 5 BORETTSLAGET, Grüners gate 5, 0552 OSLO

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 30.03.2023
202218225 - 5 Astrid Hjertaker

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GRÜNERS GATE 5 A-C Eiendom: 228/55/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Gruners gate 5 Søker: Pipe Eksperten As
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grüners gate 5 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av syv piper, mottatt den 27. mars 2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218225			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Foto			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Astrid Hjertaker - saksbehandler

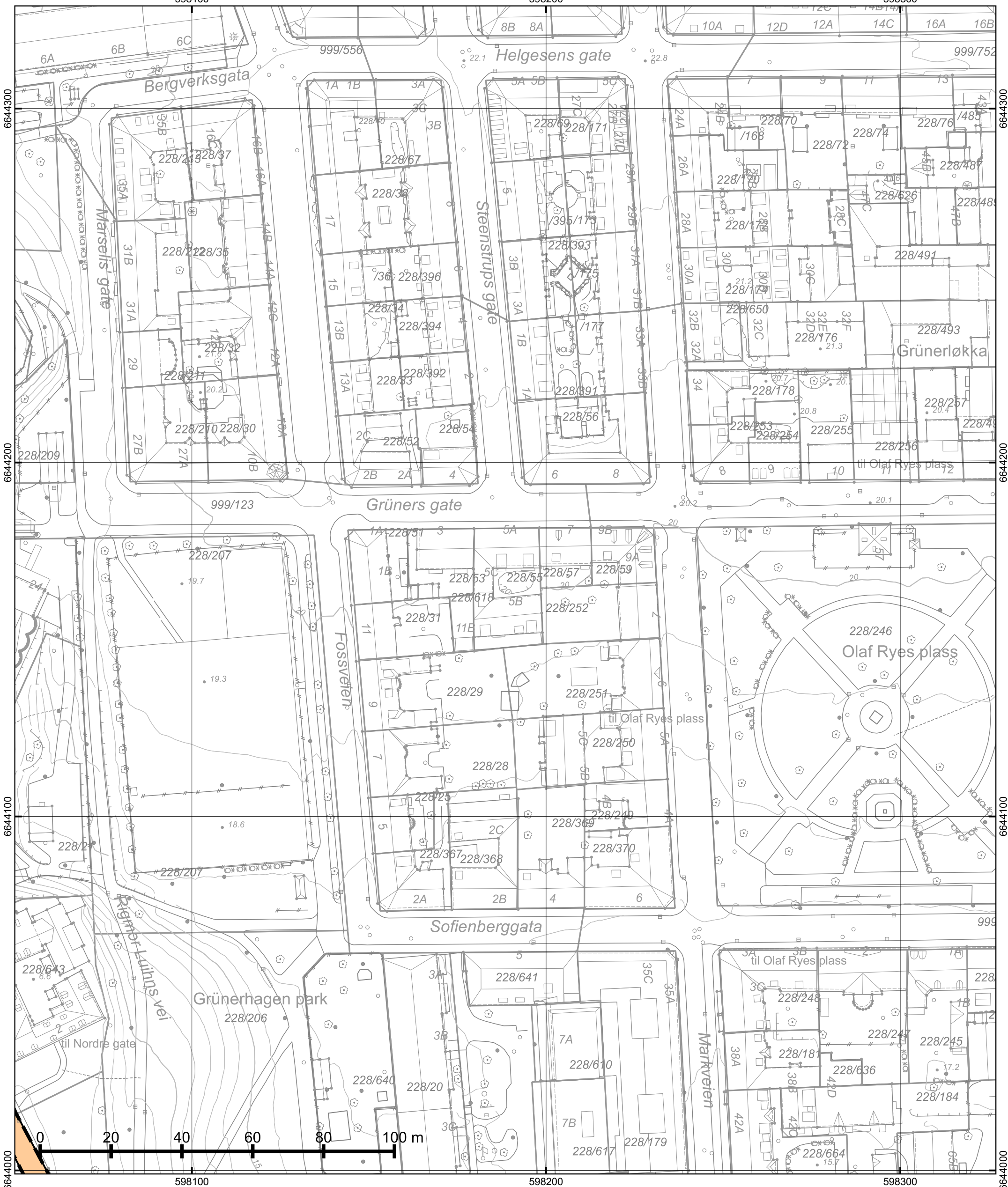
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Borettslaget Gruners gate 5, Gruners gate 5, 0552 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156489/ 86531067

Deres ref.:

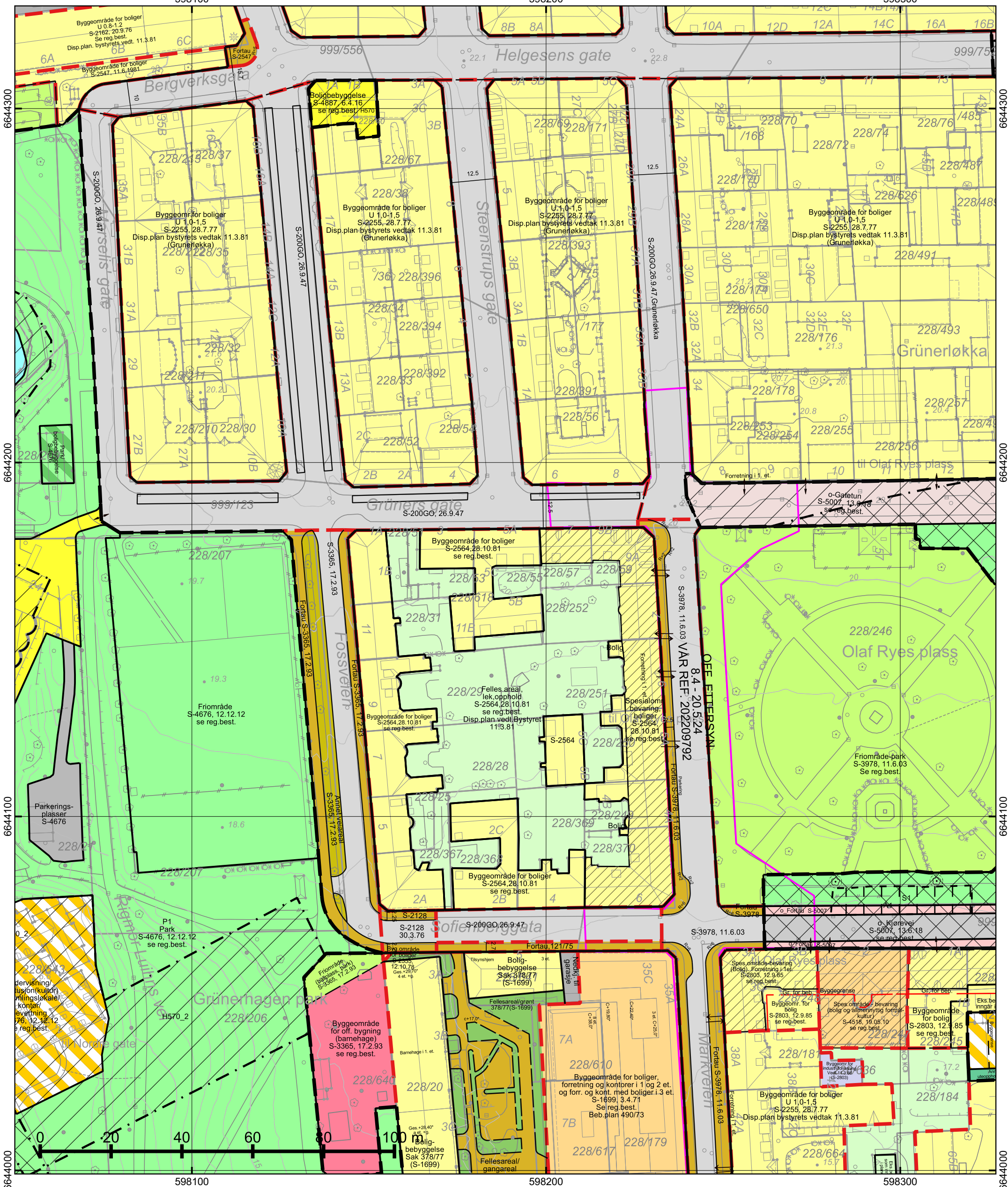
Adresse: Grüners gate 5

Kommentar:

Gnr/Bnr: 228/55

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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

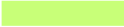



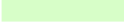







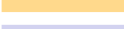

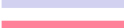

















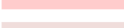


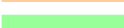
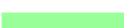



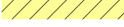


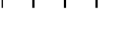
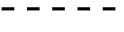



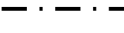

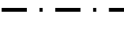




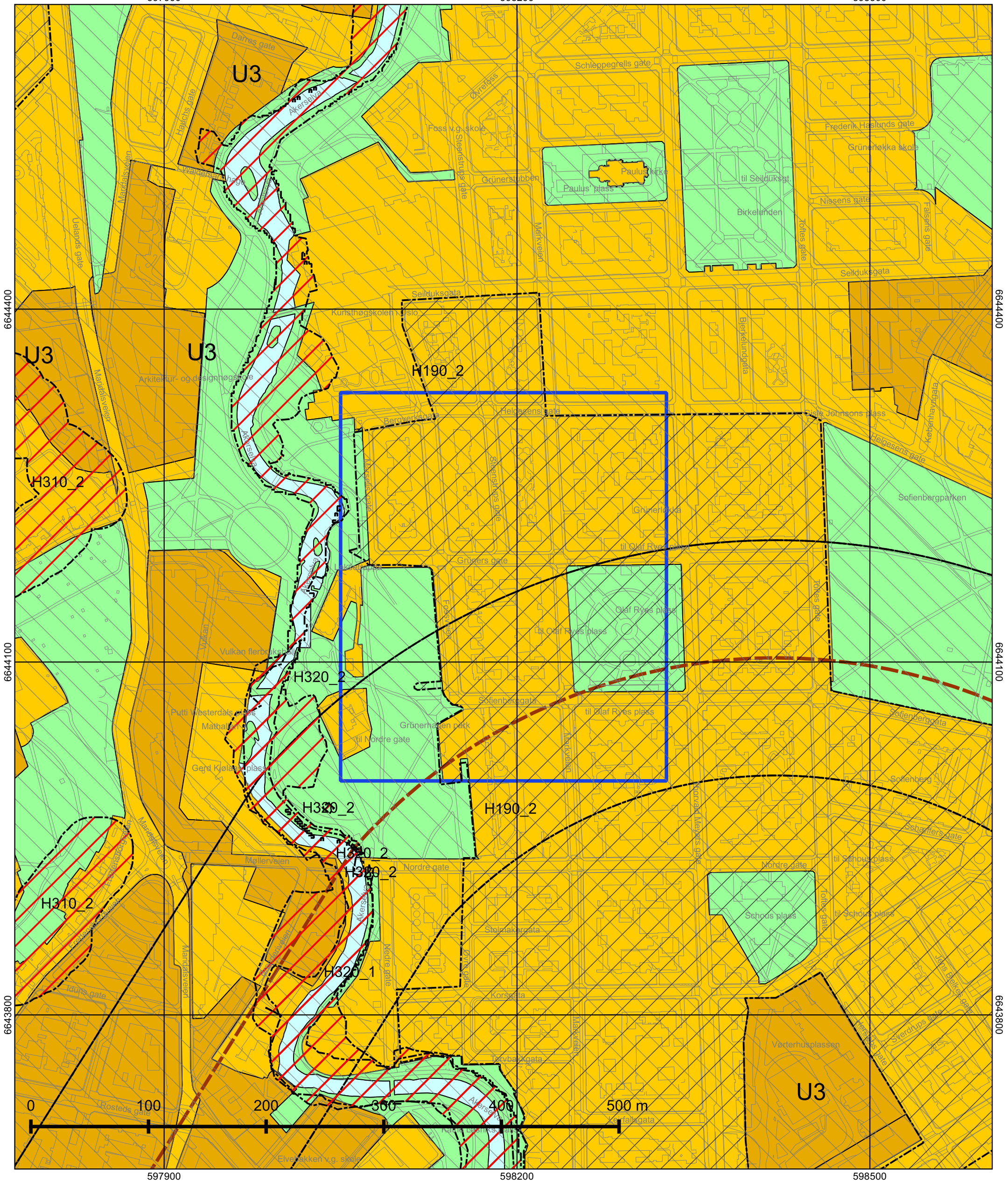
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 21.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 156489/ 86531067		Deres ref.:		
Adresse: Grüners gate 5		Kommentar:		
Gnr/Bnr: 228/55				

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		913 - Formålgrensning
	73 - Felles gangareal		930 - Reguleringslinje
	74 - Felles gårdsplass		Formålgrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Foreløpig plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Plangrense (gammel lov)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygningens avgrensning i beb. plan
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Bebyggelse som inngår i planen
	1110 - Boligbebyggelse		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2080 - Parkering		
	2140 - Vann- og avløpsnett		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	6600 - Naturområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 21.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156489/86531067

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Egenerklæring

Grüners gate 5A, 0552 OSLO

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grüners gate 5A	Grüners gate 5A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Budaksept juni 2020, overtakelse september 2020.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5.5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Eng, Petter

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Gamle varmtvannstanker, som det på generalforsamling i april 2026 ble vedtatt å utskifte så snart som mulig (ila. 2026).

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedret mindre avvik ihht Hafslund/Infratekrapport. Samtlige avvik på rettemeldingssystem og rapportert inn til Hafslund.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fra 2020 og frem til Q1-2023, så var det et midlertidig fyringsforbud, knyttet til pipeløp. Dette ble utbedret i regi av borettslaget, og godkjent av BRE. Fyringsforbudet ble opphevet.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

- 1) Vedtak på generalforsamling i 2026 om å bytte ut vinduer. Styret har fått mandat til å forhandle frem et tilbud med leverandører, og søke tilskuddsordninger.
- 2) Etablering av IN-ordning



3) Bytte av varmtvannsbereder

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I forbindelse med styrets arbeid rundt utvidelsen av borettslaget fra 13 til 17 andeler (etablering av 4 loftsleiligheter) kan det oppstå en situasjon hvor borettslaget må registrere disse fire loftsleilighetene på nytt og betale dokumentavgift. Dette kan medføre økte fellesutgifter. Etter dialog med styreleder i bygget er det min forståelse at Solibo arbeider med å få en avklaring før sommeren 2026, men det foreligger foreløpig ingen sikker tidslinje. I beste fall kan saken løses uten at borettslaget må ta opp ytterligere gjeld.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44292216

Egenerklærings skjema

Name

Petter Eng

Date

2026-05-19

Identification



Petter Eng



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Petter Eng

19/05-2026
09:00:15

BankID OIDC
High



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Grunersgate 5
13. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligseksjonens verdier

Til eiere i Borettslaget Grunersgate 5

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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



1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 90496945

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Elvia

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

Informasjonsmøte

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

Dugnad

Det ble gjennomført 1 dugnad i 2025

Status - Takpartner Knudsen

Styret har så langt ikke lykkes med å få Takpartner Knudsen til å komme og utbedre de siste gjenstående punktene. Som følge av dette holdes siste faktura fortsatt tilbake. Dette innebærer at Tak Partner Knudsen fremdeles har pant i boligsameiet.

Takpartner Knudsen er informert om at de utestående forholdene må utbedres før fakturaen vil bli betalt. Styret vil følge opp saken videre.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Grunersgate 5

Orgnr: 962 121 381

Disponible midler

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



Resultatregnskap 2025

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



Balanse 2025

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



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	1 249 620
Kabel-TV/Internett	43 656
Sum innkrevde felleskostnader	1 293 276

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 7 - FINANSINTEKTER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 9 - ANLEGGSMIDLER

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



NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 13 - PANSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 069
Pantelån	6 214 519
Totalt	6 487 588

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

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



Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 18:50:27 UTC



bankID 

Penneo Dokumentnøkkel: BEGSU-2MEQG-PVPE7-M07UJH-XXIAG-E7E00

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av varamedlem

Anette Mikkelsen stiller til valg som varamedlem for 2 år



6. ORIENTERINGSSAK OM AKTIVERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE OG RETTSLIG STATUS

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.



7. UTSKIFTNING AV VINDUER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1, 2 og 3.

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

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

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

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

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

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



Styrets forslag til vedtak:

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

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

Kostnaden for prosjektet dekkes gjennom nytt låneopptak.

8.UTSKIFTNING AV VARMTVANNSBEREDERE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 4 og 5.

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

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

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

Se vedlagt pristilbud for nærmere detaljer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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



Kostnaden dekkes ved låneopptak.

9. INNGÅELSE AV IN-ORDNING PÅ LÅN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

Hva er individuell nedbetaling?

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

Hvordan skjer innbetaling?

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

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



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

Hva skjer etter innbetaling?

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

Kostnader

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

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



10. VEDTEKTSENDRING §3. BRUK AV ANDELEN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagstillers saksfremstilling:

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

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

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

Dagens ordlyd av § 3.2: Overlating av bruk til andre

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

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



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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

I § 3.2 legges følgende tekst til:

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

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

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

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

VEDLEGG 1 – TILBUD FRA OSLO MALERMESTER FORRETNING AS

**Oslo Malermester Forretning AS**

Adresse: Nils Lauritssønsvei 39 D, 0870 Oslo, org.nr. 915 883 060

Telenr. 90 57 30 69. epost: anders@ommf.no

Grünersgate 5 BRL
V/ Mads Martinsen

Tfl.nr: 91800474

Epost: mads@amber.no

Dato: 28.07.2025

Tilbud på utskiftning av Antikvariske vinduer Grünerløkka 5

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

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

Beskrivelse av produktleveransen

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

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

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

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



- Synlig fuge ned imot pusset sålbenk utvendig – eventuelt med et lite overgangsbeslag om byantikvaren tillater.
- Vi gjør oppmerksom på at dersom dagens vinduer og ytterdører er eldre enn 30 år så finnes det en tilskuddsordning hvor det potensielt gis støtte til energiltak i borettslag og sameier på opptil 20 % av kostnadene. Les mer om kriteriene for å få støtte:
<https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-bytte-av-vinduer-og-dorer/>
- Arbeid utover det som er beskrevet i tilbudet utføres som tillegg. Timesatser og påslag for tilleggsarbeider er:
Påslag materialer 15 %
Påslag underentreprenører 15 %
Prosjektleder kr. 950,- eks.mva
Tømrer kr. 690,- eks.mva
Maler kr. 680,- eks.mva
Murer kr. 680,- eks.mva
Elektriker kr. 990,- eks.mva

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

Kvalitetsrutiner og forutsetninger

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



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

Fremdrift og varsling

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anders Strand

Daglig leder/Malermester

Oslo Malermester Forretning AS

Mobil:90573069



VEDLEGG 2 – TILBUD FRA VINDU ENTREPRENØREN AS



NR: 1.02.01

PRISTILBUD OG INFORMASJON

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

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

Tilbud på utskiftning av Antikvariske vinduer

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

Tilbud	kr. 3 836 506.-
+ 25% mva.	kr. 959 127.-
Totalt inkl. mva.	<u>kr. 4 795 633.-</u>

Beskrivelse av produktleveransen

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

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



NR: 1.02.01

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

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

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

Pristilbudet er basert på følgende:

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



NR: 1.02.01

Fremdrift og varsling

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

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

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

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

Kvalitetssikring

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Vindu Entreprenøren AS

Sign _____
Gunnar Auråen
Prosjektleder



VEDLEGG 3 – TILBUD FRA BYGGMESTER NETELAND



Tilbud

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

Vi har herved gleden av å presentere en budsjettpris lik: 3 828 986,00

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

Kort beskrivelse av oppdraget

Bytte vinduer vinduer i hele bygården.

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

Med vennlig hilsen
Byggmester Neteland AS

Frank Nachtnebel



Kalkulasjon

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



Kategori	Prøve	Underkategori	Enhet	Fast pris/ Avregnes	Antall	Pris per enhet	Påslag %	Sum tjeneste og materialer	Kommentarer
Rigg	1.1							-	
	1.2	Letstilas begge sider	stk		1	200 000		200 000,00	Avsatt sum
	1.3							-	
	1.4							-	
	1.5							-	
	1.6							-	
	1.7							-	
	1.8							-	
	1.9							-	
	Skifte av vinduer	2.1	Vinduer standard (b111xh194)	stk		75	28 000		2 100 000,00
2.2		Vinduer trippel glass (b180xh200)	stk		4	35 000		140 000,00	
2.3		Vinduer oppgang doble (b120xh218)	stk		9	30 000		270 000,00	
2.4		Vinduer oppgang små(topp) (b117xh121)	stk		3	15 000		45 000,00	
2.5		Vinduer smale bad (b66xh194)	stk		4	12 000		48 000,00	
2.6		Balkongdører (b110xh261)	stk		12	30 000		360 000,00	
2.7								-	
Byggingmessige arbeider	3.1	Blikkenslager			107	600		64 200,00	
	3.2	Maler flikk			1	60 000		60 000,00	
	3.3	Mur og puss utvendig			1	35 000		35 000,00	
	3.4							-	
	3.5							-	
	3.6							-	
	3.7							-	
	3.8							-	
	3.9							-	
Rigg drifts adm.	5.1	Rigg og drift	%			265 776	8,0 %	265 776,00	
	5.2	Avfallsplan og avfallshåndtering	stk		107	700		74 900,00	
	5.3	Byggleidelse	%			99 666	3,0 %	99 666,00	
	5.4	Uforutsett	%			66 444	2,0 %	66 444,00	
	5.5	Byggrensing	m2					-	
	5.6	Søk						-	
	5.7							-	
	5.8							-	
Tekniske Fag	6.1							-	
	6.2							-	
	6.3							-	
	6.4							-	
	6.5							-	
	6.6							-	
		Tot pris eks mva						3 828 986,00	



Kalkulasjon

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



Kategori	Posisjon	Underkategori	Sum tjeneste og materialer	Kommentarer
	1	Rivearbeider	200 000,00	
	2	Malerarbeider	2 963 000,00	
	3	Bygningsmessige arbeider	159 200,00	
	4	Gulv	#REF!	
Rigg- drifts adm.	5.1	Rigg og drift	265 776,00	
	5.2	Avfallsplan og avfallshåndtering	74 900,00	
	5.3	Byggledelse	99 666,00	
	5.4	Uforutsett	66 444,00	
	5.5	Byggrensing	-	
	5.6	Søk	-	
	5.7		-	
	5.8		-	
Tekniske Fag	6.1		-	
	6.2		-	
	6.3		-	
	6.4		-	
	6.5		-	
	6.6		-	
		Tot pris eks mva	#REF!	



- Side 2 -

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

Særlige forbehold

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

Generelle forbehold og forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål til tilbudet!

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

Med hilsen
Rørlegger Sentralen AS

Dato: Sted:

Rørleggermester Moussa Elouaali
Prosjektleder

Tilbudet aksepteres

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

1. Praktiske forhold

TILBUD: 12860 Borettslaget Grunersgate 5

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

- Side 2 -

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400



- Side 3 -

- Bruksområde for vilkårene.** Disse alminnelige vilkårene gjelder ved enhver leveranse fra RS AS, med mindre annet er skriftlig (epost/sms) avtalt. Tillegg eller avvik fra disse alminnelige betingelser må avtales skriftlig og medtas i avtalen.
- Definisjoner.** Oppdrag/ordre betyr avtale (herunder akseptert tilbud) om leveranse av utstyr og tjenester, eller annen ytelse
- Møtereferat og lignende.** Partene må snarest mulig lese møtereferat eller tilsvarende dokumentasjon og melde fra om feil, misforståelser og lignende.
- Oppgave over fremdrift.** Partene avtaler hvordan rapportering skal skje. Dersom ikke noe er avtalt, kan kunden kreve at RS AS innen fem arbeidsdager leverer rapport om arbeidets fremdrift.
- Eget bidrag.** Kostnader i forbindelse med tidsbruk og annet, internt hos kunden eller noen kunden svarer for, som påløper i forbindelse med arbeidet, dekkes av kunde.

2. RS AS forpliktelser

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

3. Kundens og annen medvirkning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Prisforutsetninger

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

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

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

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

TILBUD: 12860 Borettslaget Grunersgate 5

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

- Side 3 -

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400



- Side 4 -

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

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

5. Ikke inkludert

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

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

6. Mangler, forsinkelse, mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved reklamasjon, må alltid reklamasjonsskjema utfylles.

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

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

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

TILBUD: 12860 Borettslaget Grunersgate 5

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

- Side 4 -

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400



- Side 5 -

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

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

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

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

7. Betaling

- 1 **Oppdrag** faktureres iht. framdrift. Sluttoppgjør faktureres ifm. overtagelse. Forfall er 10 dager etter fakturadato. Dersom det ikke er avtalt fast pris for leveransen betales oppdraget etter medgått tid og materiell.
- 2 **Kreditsjekk.** RS AS vil i forbindelse med bestilling av alle nye oppdrag kreditsjekke alle kunder. Ved avslag på kreditsjekk faller tilbud/avtale bort.
- 3 **Forsinkelse mv.** Ved forsinket betaling påløper gebyr og forsinkelsesrenter iht gjeldende satser, ref. inkassoloven §§ 17 til 20.
- 4 **Fakturerbar tid.** Inkl. reisetid til/fra RS AS, adm. Arbeide, tidsforbruk til innkjøp, frakt o.l. som ingår i oppdraget + etterfylling av servicebil og vask av utstyr. Det belaster for hele påbegynte timer.
- 5 **Avbestilling.** Ved avbestilling av bestilte varer faktureres returomkostninger med 20% av varens verdi. Rørleggertjenester som ikke er avbestilt innen 24 timer belastes med "Minstepris serviceoppdrag på dagtid".
- 6 **Salgs pant.** RS AS har salgspant i leveransen for tilbudssummen og for krav for eventuelle andre ytelser, i tråd med reglene i pantelovens §§ 3-14 til 3-22. Så lenge RS AS har salgspant i leveransen er kunden ansvarlig for å holde utstyret forsvarlig vedlikeholdt. Så lenge RS AS har salgspant i leveransen kan kunden ikke:
 - a. inngå avtaler om overdragelse av eiendomsrett, utleie eller utlån, pantsette eller gi utlegg i leveransen.
 - b. Bearbeide, sammenføye eller sammenblande leveransen med egen eller 3. manns eiendom.
 - c. Bruke leveransen til annet enn normal drift.

8. Reklamasjon

- 1 Reklamasjon. I forbrukerforhold gjelder ful reklamasjonsrett iht. lov om håndverkstjenester, inntil 5 år.
- 2 **Unntak.** RS AS reklamasjonsansvar omfatter ikke forhold som kunden bærer risikoen for, så som ulykke, brann, miljø/klimaforhold som faller utenfor spesifikasjonene, eller skader som påføres i forbindelse med bygningstekniske arbeider, og heller ikke normal slitasje. RS AS er ikke ansvarlig dersom leveransen utsettes for unormal eller uautorisert bruk, eller som er i strid med anbefalinger/retningslinjer i Drift- og Vedlikeholdsinstruks (DV) overlevert kunden.

RS AS er heller ikke ansvarlig dersom kunden foretar endringer, modifikasjoner, sammenkobling med annet utstyr, vedlikehold og lignende som ikke er godkjent av RS AS eller strider mot instruks gitt i DV-dokumentasjon.
- 3 **24 timer døgnvakt.** RS AS har 24 timer døgnvakt for betjening av akutte vannlekkasjer og tette avløp som ønskes utbedret utenfor normal arbeidstid (08-16 hverdager). Det gjøres spesielt oppmerksom på at døgnvaktstjenesten ikke håndterer reklamasjoner.

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

Ved akutte vannlekkasjer må hovedstoppekran stenges umiddelbart.

TILBUD: 12860 Borettslaget Grunersgate 5

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

- Side 5 -

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400



9. Andre forhold

- 1 **Konfidensialitetsplikter mm.** Det som i dette punktet er bestemt om konfidensialitetsplikter gjelder også etter oppdragets opphør, uansett opphørsgrunn.
- Partene og de disse svarer for, har taushetsplikt om forhold vedrørende den annen part og dennes kunder/leverandører som disse blir kjent med som følge av oppdraget. Tegninger, beskrivelser, beregninger og andre bilag til tilbudet er RS AS eiendom og må ikke gjøres tilgjengelig for uvedkommende.
- Partene er videre klar over at norsk lov hjemler erstatning og setter straff for åpenbaring av forretningshemmeligheter.
- 2 **Prioritet.** Dersom det oppstår motstrid mellom avtalens dokumenter, skal følgende prioritet gjelde: (1) Eventuelle tilleggs/endringsavtaler, (2) tilbuds/avtaledokumentet (signaturdokumentet), (3) vilkår på særrområde (partner- /serviceavtale)(4) disse alminnelige vilkårene.
- 3 **Overtagelsesforretning.** RS AS innkaller i rimelig tid til overtagelsesforretning når dette er avtalt. Partene har plikt til å møte på overtagelsesforretning. Unnlater en av partene å møte uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtagelsesforretningen alene.
- 4 **Drift- og vedlikehold.** Det leveres Drift- og Vedlikeholdsdokumentasjon for leveransen der dette er avtalt. Datablader og produktinformasjon som medfølger leverte produkter leveres. RS AS kan etter forespørsel fra kunden levere dokumentasjon på produkter hvor dette ikke normalt medfølger.
- Kunden plikter å følge instruksjoner for drift og vedlikehold. RS AS er ikke ansvarlig for skader mm som følge av feil bruk eller vedlikehold på leveransen.
- 5 **Tap av nøkkel.** Dersom nøkkel som kunden har utlevert til RS AS bortkommer, erstattes kun kostnadene til kopiering av ny nøkkel. Kostnader forbundet med utskifting av låsesystemer eller andre eventuelle følgetap erstattes ikke.
- Underleverandører.** RS AS har rett til å la hele eller deler av sine kontraktsforpliktelser bli utført av underleverandører. Partenes kontraktsansvar overfor hverandre endres ikke derved. **Vernetting.** Vernetting for partene er Oslo vernetting

TILBUD: 12860 Borettslaget Grunersgate 5

Rørlegger Sentralen AS
Lundliveien 11A , 0584 OSLO

- Side 6 -

Foretaksreg. NO 998942683 MVA
Telefon +47 23035400



VEDLEGG 5 – TILBUD FRA RØRPORTALEN AS



RØRPORTALEN AS



Sameiet Grunners gate 5
Dronning Eufemias Gate 10
0191 Oslo

Sofiemyr
03.03.2026

Bytte av varmtvannsberedere

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

Beregnet:

18 boenheter med 3 personer pr i snitt.

Det foreligger per nå ikke informasjon vedrørende kapasitet på strøm, så vedlagt tilbud og forslag har ikke hensyntatt dette.

Dette vil vi gå gjennom ved godkjent tilbud.

Dette tilbudet gjelder til 31.03.2026.



Prissammendrag

Det leveres

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

Vennlig hilsen,
Joakim Eyde
RØRPORTALEN AS



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____ _____



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

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

1 Alminnelige ordensregler

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

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

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

3 Sjøppel og renhold

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



Borettslaget Grüners gate 5
Stiftet Sep 1982

Husordensregler

Borettslaget Grünersgate 5

Gjeldende f.o.m. Okt 2011

- 3.5 Det er forbudt å røyke i trappeoppganger, loft eller kjellere.
- 3.6 Borettslaverne skal renholde kjellerboder, vinduer i kjelleren, trappene og trappeoppgangen .
- 3.7 Ingen andre kjellerboder skal benyttes for oppbevaring av private eiendeler enn de forhåndsgodkjente og merkede kjellerboder som tilhører andelen.
- 3.8 Borettslaverne skal vaske trappene annenhver uke etter tur fra sin egen plating og en etasje ned. Dette **må krysses** hver uke på vaskelisten, **av beboeren selv**. Forretningsføreren ilegger et gebyr på kroner **600,-** pr ikke vasket omgang.
- 3.8.1 **V-2011_1_5. Trappevaskeordning til oppgang C**
Vedtak: Oppgang C vaskes fra loft og ned til oppgangsdøra, to ganger pr måned(en gang pr måned pr andel). Vaskelisten lages og henges på lik linje med andre oppganger. Andel 17 og 18 som primært bruker denne oppgangen, kan fordele denne oppgaven seg i mellom.
- 3.9 Kartongene skal brettes sammen før de kan kastes i søppelkassen til papir og kartonger.

4 Oppussing av leiligheter

- 4.1 Alt av oppussing, fornying ellers annet større arbeid som skal gjøres i en leilighet og varigheten til dette skal fremlegges og godkjennes av styret, begge skriftlig før igangsetting. Beboeren er personlig ansvarlig og skal gjøre opp for seg etter skader eller kostnader påført andres eiendeler pga arbeidet.
- 4.2 Materiale, søppel og rester skal ikke lagres, ligge eller oppbevares i trappeoppgangene, kjeller, loft eller gårdsrommet uten skriftlig tillatelse. Denne kan gis for en begrenset periode.
- 4.3 Ved bruk av tilhenger, parkeres denne på en sikker måte, slik at barn ikke blir skadet.
- 4.4 Større arbeid i leiligheter kan utføres mellom kl. 8-19 hverdager og kl. 10-17 i helgene. Trappene som blir brukt i oppussingsperioden skal vaskes daglig.

5 lufting

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

6 Bad, WC kraner og ledninger, fast inventar

- 6.1 Alle innredninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Borettslaverne skal behandle leilighet eller rom så vel som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 6.2 Borettslaveren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen forøvrig, jfr. husleieloven av 16.06.39, § 20, 1.ledd.

7 Veggdyrskontroll

- 7.1 Borettslaverne må straks melde fra til styret eller formannen hvis det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene. Styret eller dem de bemyndiger, skal ha anledning til uhindret å la foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy, og igangsette nødvendig tiltak for borettslaveren regning. Dette er nødvendig for å få leilighetene rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret eller foretningsfører kommer med for å få gjort dette.

8 Inn/utflytting og fremleie

- 8.1 Trappene skal vaskes ved både inn og utflytting. Ikke vaskete trapper blir påkostet inn og utflytteren med et gebyr på kr. 1000,- hver.
- 8.2 Leilighetene skal totalvaskes ved fraflytting. Borettslaveren som flytter ut er ansvarlig for dette.
- 8.3 Fremleieforhold må ikke etableres uten at styret på forhånd og skriftlig gir sitt samtykke til dette, jfr. husleiekontraktene og husleieloven

9 Melding fra styre og foretningsføreren

- 9.1 Mulige meldinger fra borettslagets styre eller foretningsfører til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene, som er en del av husleiekontrakten.

**&Partners Sagene**

E-post: anette.borvik@partners.no

Solibo ASDronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no**Boligopplysninger for boligselskap:****Borettslaget Grunersgate 5****Megleropplysninger**

23.04.2026

Vi viser til forespørsel av 21.04.2026

Boligselskap: Borettslaget Grunersgate 5
Organisasjonsnr: 962 121 381
Gnr./bnr: 228 / 55
Eier(e): Petter Eng

Seksjons-/andelsnr: 3
Adresse: Gruners gate 5A, 0552 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/grunersgate
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/grunersgate/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 90496945
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Intern
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.45.16448
Nominell rente (flyt):	5,59 %
Innfrielsesår:	2046
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.04.2026:	kr 6 173 212
Andel av saldo:	kr 469 128
IN-ordning:	Nei

Det ble vedtatt utskriftning av vinduer på Generalforsamlingen 2026. Styret har fått fullmakt til å inngå avtale med entreprenør, med et kostnadstak på kr 4,5 millioner.

Styret fikk også fullmakt til å inngå avtale med Rørportalen om utskiftning av varmtvannsberedere til en pris på kr. 206 351,13.

Kostnaden for prosjektene dekkes gjennom låneoptak.

Styret har fått fullmakt til å inngå IN-ordning.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 8.428,- pr. md.

Internett (Telia) kr 303,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 8.731,- pr. md.

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen

Prisantydning

Visningstidspunkt

Boligens areal

Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen

Salgssum

Avtalt overtagelsesdato

Boligens areal

Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	0	kr 472 368

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva
Gebyr forkjøpsrett:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 andelseiere
3 fullmakter
Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

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

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

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

5.2. Valg av varamedlemmer

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

6. Orienteringssak om aktivering av eierseksjonssameie og rettslig status

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Utskiftning av vinduer

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

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

Kostnaden for prosjektet dekkes gjennom nytt låneopptak.

Benkeforslag:

Ole Morten Sunde (andel 15) har fremmet benkeforslag –

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

Vedtak:

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

Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 7 stemmer for.

Benkeforslaget fikk 3 stemmer for.

8. Utskiftning av varmtvannsberedere

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

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

Kostnaden dekkes ved låneopptak.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

9. Inngåelse av IN-ordning på lån

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

10. Vedtektsendring §3. Bruk av andelen

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

I § 3.2 legges følgende tekst til:

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

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

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

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Sigmund Wien Nordlie

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

14-04-2026 11:29:38 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng

Møteleder

kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

BORETTSLAGET GRUNERSGATE 5 962121381 Norge

Signert med E-signere

14-04-2026 11:15:16 UTC

Undertegner

Dato

Sigmund Wien Nordlie

Protokollvitne

yo@sigmundwiennordlie.com

+4793067097

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.38.205



228/55

Vedtekter

Borettslaget Grüners gate 5
Stiftet 10/9-1982

Borettslaget Grünersgate 5

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

§1. Navn, foretningsskontor, lagform, formål

1.1 Lagets navn

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

§2. Andel

2.1 Andel og ansvar

Borettslaget består av 18 andeler, hver pålydende kr. 5 000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere¹ i borettslaget. Ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Flere personer kan eie en andel sammen. Andre enn ektefeller og samboere kan ikke tegne andel sammen eller erverve den på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i felleskap eller ved et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og et andelsbrev.

2.3 Overføring av andel - eierskifte²

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

² Denne bestemmelse forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.



Borettslaget Grüners gate 5

Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen³. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

2.4 Godkjenning av andelseiere

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

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

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

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

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

2.5 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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



Borettslaget Grüners gate 5
Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁴ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

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

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

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

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

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

§3. Bruk av andelen

3.1. Andelseiers bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

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

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

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

⁴ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

⁵ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.



Borettslaget Grüners gate 5

Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

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

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

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem tillaget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler!

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

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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



Borettslaget Grüners gate 5

Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

§5. Felleskostnader

5.1. Fordeling og inndriving

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

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

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.



Borettslaget Grüners gate 5
Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

5.2. Panterett

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

§6.Mislighold

6.1. Salgspålegg

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

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

6.2. Fravikelse

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

§7.Generalforsamling

7.1. Generalforsamlingens formål

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere



Borettslaget Grüners gate 5

Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

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

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

7.4. Habilitet

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

7.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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



Borettslaget Grüners gate 5

Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

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

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

7.8. Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder og tre medlemmer og to varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer. Styret kan bestå av en styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Dette er minimumskrav.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer har stemmerett på styremøter. Styreleders stemme teller som to stemmer. Alle andelseiere har talerett på styremøter.

7.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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



Borettslaget Grüners gate 5

Stiftet 10/9-1982

Vedtekter

Borettslaget Grünersgate 5

7.10. Forretningsfører

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

7.11. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12. Misbruk av posisjon i laget

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

§8. Diverse

8.1. Bruk av forsikring -dekning av egenandel

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

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

8.2. Revisjon

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

8.3. Endring av vedtekter

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Grüners gate 5A
0552 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/55
Oslo kommune

Rapportdato: 19.05.2026
Befaringsdato: 30.04.2026
Referansenummer: 15081681

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 120 m² (BRA-i: 108 m²)

Totalt bruksareal: 120 m² (BRA-i: 108 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Lars Erik Bergersen



91813681

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2026
Referansenummer	15081681
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0130
Hjemmelshaver/selger	Petter Eng
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Petter Eng
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	19.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Grüners gate 5A
Postnummer/sted	0552 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/55
Seksjonsnr./Andelsnr.	3/3
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET GRUNERSG 5
Tomt	Eiet tomt: 637 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1884		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo Kommune.

Felles tomt opparbeidet med blant annet bakgård med diverse beplantning.

Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1884.

Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller.

Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform med ukjent tekkemateriale(ikke inspisert). Leiligheten har profilert entrédør av tre. Brannklasse B30. Terrassedør med karm av tre og to-lags glass fra 2007. Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1986. Leiligheten ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Boligen inneholder

3. etasje: Entré, bad, tre soverom, tv-stue, stue og kjøkken.

Adkomst til balkong fra kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etasje	108			108	5
	Entré, bad, tre soverom, tv-stue, stue og kjøkken.				Sydvendt balkong.
Kjeller		12		12	
		Kjellerbod.			
SUM	108	12		120	5
Total bruksareal: 120 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 12 m², merket med nr Andel 3.

Takhøyder i leiligheten er på tilfeldige plasser målt til ca 2,55 meter på bad, ca 2,84 meter i tv-stue, ca 2,80 meter på soverom 2, ca 2,90 meter på soverom 1 og 3 og ca 2,74 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 27.04.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura fra Rør og varme as vedrørende skifte av servantkran, datert 26.01.2026 Fremlagt faktura fra Elektriker"n Majorstua vedrørende montering av avtrekksvifte på bad, datert 14.12.2025 Fremlagt faktura fra Elektriker"n Majorstua vedrørende montering av komfyrvakt samt utbedring av avvik nevnt i el-tilsynsrapport, datert 14.04.2023
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2023-2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2017. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner/stengeventiler for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1
- Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
- Ventilasjon Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30 prosent, ved 28 celsius med duggpunkt på 9,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Sanitærutstyr og innredning Drenering fra innebygget toalettsistene er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i dusjsonen.



Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2020. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, montert komfyrvakt og kjøleskap med frysedel. Fritthengende ventilator med kullfilter. Vannrør av typen plast og kobber, montert automatisk lekkasesikkring og stoppekraner/stengeventiler. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
-  TG 2 Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobber samt rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner/stengeventiler for rør-i-rør system plassert på bad. Vannrør av typen kobber og plast i kjøkken, montert stoppekraner/stengeventiler og automatisk lekkasjesikring. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran
-  TG 1 Fordelerskap og fordelerstammer Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpsystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett samt fliser i deler av entré, gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. Veggoverflater utført i malte glatte flater samt stedvis synlig teglstein. Himlingsflater utført i malte glatte flater, stedvis med downlights. Hvide glatte innerdører, to-fløyet innerdør med glassfelt mellom stue og tv-stue. Eldre profilert innerdør til soverom 3. Garderobeskap på soverom 1 og 2. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
-  TG 2 Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventiler ved åpning av vinduer bør påregnes.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår, rehabilitert i regi av borettslaget i 2023. Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
3. Etasje
-  TG 1 3. Etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.




Vinduer og ytterdører

Leiligheten har profilert entrédør av tre. Brannklasse B30. Terrassedør med karmen av tre og to-lags glass fra 2007. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1986.

- | | | |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Ytterdører og omramming | |
|  TG 2 | Vinduer og omramming | Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |

Balkonger

Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på 5 m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden er målt til 1,06 meter.

- | | | |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Konstruksjon og fundamenter | |
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
|  HMS | Rekkverkhøyde og lysåpninger | Rekkverkhøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 13.12.2022, har referansenummer 5295114, og viser til følgende avvik: jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen, utstyrt/anleggsdel var ikke betryggende festet. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent dato, det vurderes at det er gjort en del arbeid på det elektriske anlegget i 2017 i forbindelse med rehabilitering av leiligheten.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i 2017 i forbindelse med rehabilitering av leiligheten. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré og på bad.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligen elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 91813681