

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Grimstadgata 23 B
0464 OSLO
Gnr./Bnr.: 221/70
Oslo kommune

Rapportdato: 22.05.2026
Befaringsdato: 13.05.2026
Referansenummer: 15082488

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m² (BRA-i: 66 m²)

Totalt bruksareal: 77 m² (BRA-i: 66 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Anders Høiland
95889863

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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. Tepper, 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 bygningssakkyndiges 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 utskiftning. 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 befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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	13.05.2026
Referansenummer	15082488
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0164
Hjemmelshaver/selger	Poul Wisborg/Ina Christine Marcussen
Bygningssakkyndig inspektør	Anders Høiland
Tilstede på befaringen	Poul Wisborg/Ina Christine Marcussen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	22.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Grimstadgata 23 B
Postnummer/sted	0464 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/70
Aksjenr.	476-500
Borettslag / Sameie	AS Grimstadgaten 23
Tomt	Eiet tomt: 2930 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1929		

Tomtebeskrivelse

Akseleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet grus, steinheller, lekeplass, grillplass, sittegrupper, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg over 4.etasjer samt kjeller og loft oppført i 1929. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong og teglstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 2014. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1995. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler, samt mekanisk avtrekk på bad.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektriske ovner, gulvvarme på bad og vedfyring i stue.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje, adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av: entre, stue, kjøkken bad og 2 soverom. Utgang fra soverom til sydøstvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		3.etasje	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	66			66	3
	Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom				Balkong
Kjeller		11		11	
		To boder			
SUM	66	11		77	3
	Total bruksareal: 77 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sykkelboder, treningsrom, og felles vaskeri.

Leiligheten disponrer i tillegg to kjellerboder på 3 m2 og 8 m2 (BRA-E).

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
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.05.2026.
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	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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	Fremvist samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskapa, datert 13.10.2025. Fremvist samsvarserklæring på flytting av diverse ledninger ved balkongdør datert 26.06.2014.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom fra 2004 . Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Flislagt badekar med ett-greps dusjarmatur og dusjforheng. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og synlige forkrommede kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling. Elektrisk håndklevarmer på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er usikkert om rørgjennomføringene i våtsonen er tilstrekkelig tettet mot vann og vanndamp. Konsekvens er at forholdet kan medføre lekkasjer og skader i konstruksjon dersom overgangen ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet kan ikke kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge utførelsen, og om utbedringer er nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Komfyr med platetopp. Kjøleskap med frysedel og vaskemaskin under benk. Ventilator i overskap med kullfilter. Synlige forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekksventil. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Varmtvannsbereder på 110L fra ukjent årstall plassert over himling på bad. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner er plassert i vegg på bad. Mekanisk avtrekk på bad, naturlige tilluftsventiler i vinduer og ventiler i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping.

Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur. Profilerte innerdører. Plassbygget garderobeskap på soverom med balkong. Garderobeskap entré. i

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger, dety er også stedvis noe knirk. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peisovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
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.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	3.etasje	På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. På soverom med balkong er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk.
Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling

Vinduer og ytterdører

Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 2014. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1995.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra soverom til sydøstvendt balkong i metallkonstruksjon med rekkverk av metall, belagt med tre. Rekkverkshøyde er målt til ca

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske 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):

Nei.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

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

Ja.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp 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?

Nei.

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

Ja. Eier opplyser at det kan dannes kondens og is i kjøleskap. Konsekvens kan være at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

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 boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges 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:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



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 boder, 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 søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

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

Eier opplyser om at opprinnelig kjøkken var på soverom med balkong, dette er flyttet i ettertid. Eier opplyser også at en tidligere gang mellom entre og soverom nå er blitt gjort om til større bad. Soverom med balkong har gjennomgang fra det første soverom. Det er ikke tatt stilling til lovligheten av dette i denne rapporten, arealene er omtalt etter dagens bruk.

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 byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk 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 brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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:

Nei.

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

Nei.

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?

Nei.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige 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 tilleggssundersøkelser)
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.

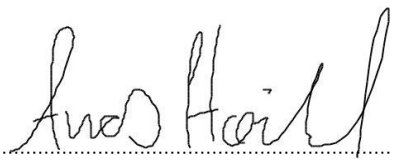
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige 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, postkassestativer, 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 95889863

Egenerklæring

Grimstadgata 23 B, 0464 OSLO

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grimstadgata 23 B	Grimstadgata 23 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

Siden vi kjøpte i 2010, Vi var i utlandet i 15 mnd. fra jan. 2011. Datter bodde i leiligheten.

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 selger

Selger

Wisborg, Poul

Selger

Marcussen, Ina Christine

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av innmurt badekar; Foss baderomsmøbel og vask; speil og belysning; nye avløpsrør på vegg fra oppstikk i gulv; elektrisk håndkletørker montert.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggerspesialisten Oslo AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt servantbatteri, bad.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Rørservice AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt dusjgarnityr

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Rørservice AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Brannsikring av tak (i regi av Styret)

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Firesafe

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny balkong og verandadør til balkon (i regi av Styret)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viser til styret

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2015

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppussing av hele fasaden (i regi av Styret). Årstallet etter hukommelsen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viser til Styret

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye panelovner i stue og store soverom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sterkstrøm AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring og testing av el-anlegg (Samsvarserklæring)

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sterkstrøm A.S.

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte av innmat i sikringsskap til nye jordfeilbrytere (Samsvarserklæring)

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oppegård Elektriske

10.3.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet blandingsbatteri og røropplegg, kjøkkenvask.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2017

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

(Årstall er etter hukommelsen). Installert ventilasjons-luke i stue (mot gate).

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av sameiet

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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:

Bad. Ved svært fuktig vær kan det somme kondens på toalett og rør til toalett, som kan dryppe til gulv.

Stue. Enkelte observasjoner av små (1mm) brune, billelignede insekter på gulv/vinduskarm. F.eks. vår 2026, 4 stk. Kan være fra egne potteplanter.

Knirk i tregulv enkelte steder (stue, gang, kjøkken).

Hvitevarer, kjøkken. Lys i ventilasjons-topp virker ikke. Kjøleskap er gammelt og trengs å skiftes ut. Oppvaskmaskin virket ved overtagelse men har ikke vært benyttet. Komfyr er gammelt men i daglig bruk.

Boligselgerpakke

Selger har ikke tegnet boligselgerpakke.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Poul Wisborg	**2026-05-10**	**Ina Christine Marcussen**	**2026-05-10**

Identification

Poul Wisborg

Identification

Ina Christine Marcussen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Poul Wisborg	10/05-2026	BankID OIDC
Ina Christine Marcussen	17:52:44	High
	10/05-2026	BankID OIDC
	17:55:32	High

Grimstadgata 23B

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

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

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

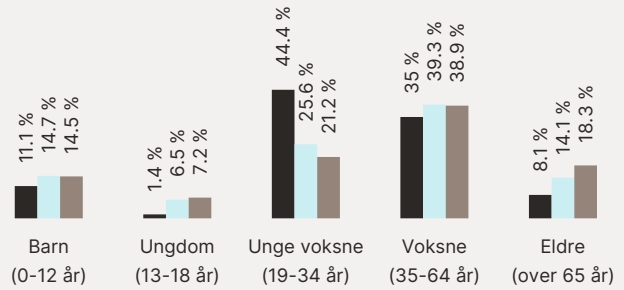
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjølsen Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Sagene Søndagsåpent	2 min 0.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

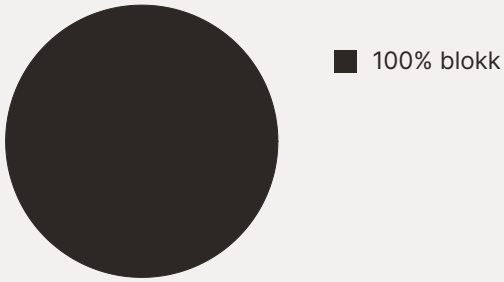
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenparken basketbane Ballspill	2 min 0.2 km
Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	9 min

Boligmasse



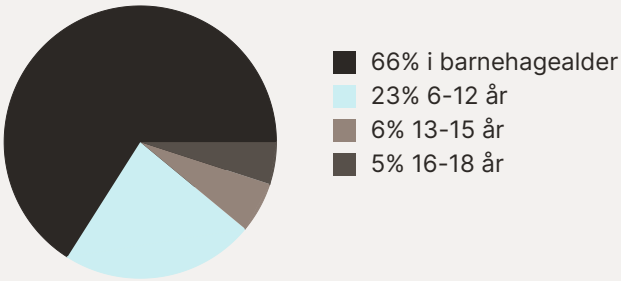
«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

Sitat fra en lokalkjent

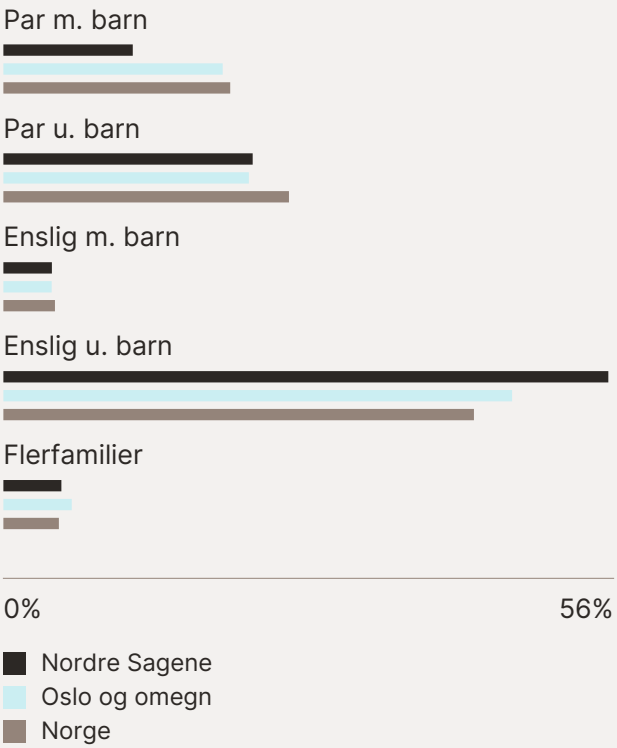
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	13 min
Apotek 1 Sagene	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

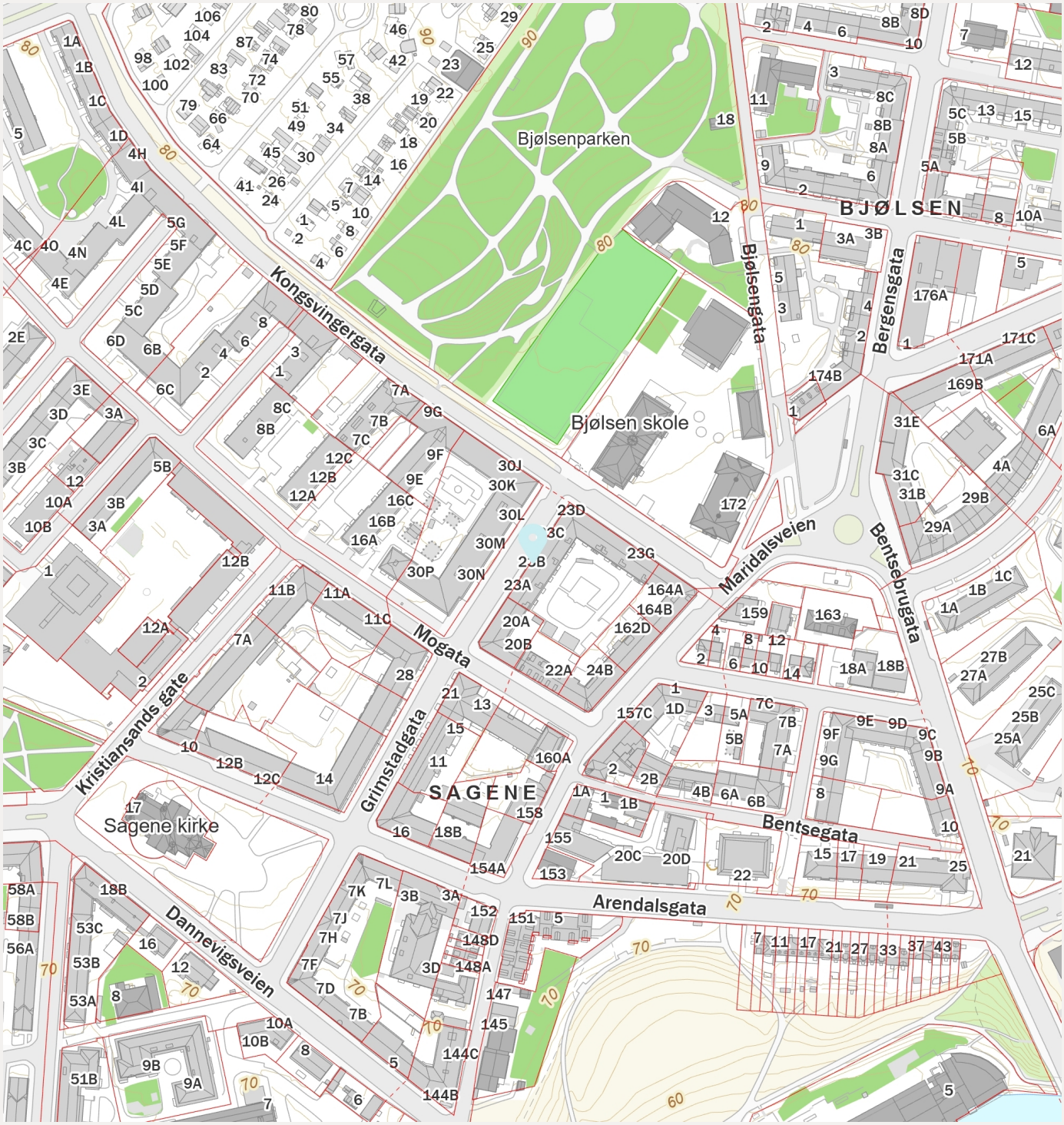


Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

AS Grimstadgaten 23		**Vår ref.:**	823/11	**Fødselsdato eier:**	09.04.1963
Grimstadgata 23 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	07.02.1962
0464 OSLO		**Eiere:**	Poul Wisborg, Ina Christine Marcussen		
Organisasjonsnr:	933 773 361	**Aksje:**	476-500	**Aksjeboenhetsnr:**	15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 061**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	739
	Fellesutg. Boligaksjeselsk.	3 513
	Renter felleslån	809

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	185 136	Gjeld siste årsoppg.:	187 337
Klient ajourf. lån:	13 806 810,86	Klient gj. s. årsoppg.:	13 970 979

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362175376, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.05.2026: 2 307 702
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16362175368, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.05.2026: 11 499 108
Andel av saldo: 185 136
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	2 500	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	476-500	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	15

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

AS Grimstadgaten 23	**Vår ref.:**	823/11	**Fødselsdato eier:**	09.04.1963
Grimstadgata 23 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	07.02.1962
0464 OSLO	**Eiere:**	Poul Wisborg, Ina Christine Marcussen		

Organisasjonsnr: 933 773 361

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586901

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

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

Fasiliteter:

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

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

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

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

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



INNKALLING 2026

AS Grimstadgaten 23

Torsdag 23.04.2026 kl. 17:00

Bjølsen skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Grimstadgaten 23

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 17:00 - Møtested er ikke fastsatt

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte AS Grimstadgaten 23 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppgradering av postkasser

5.2 Mekanik ventilasjon

5.3 Ytterdører i Grimstadgata 23

5.4 Prøveprosjekt med trykkstyrte peisvifter i oppgang D

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 110000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av postkasser

Forslag om å investere i nye postkasser. Postkassene våre fungerer, men er ganske utdaterte og små. Nye postkasser (vil gjøre det mulig for oss å motta flere pakker i postkassen. Det vil også gjøre det mulig for oss å motta ting som blader uten å bli skadet. Kostnaden for disse postkassene ligger omtrent på over 10 000 kroner per trapp.
Link: https://skilthandelen.no/products/systempostkasser-robust

Forslag til vedtak: Dagens postkasser byttes ut med nye systempostkasser fra skilthandelen til en kostnad på 120 158 kr.

Styrets innstilling: Styret har vært i kontakt med skilthandelen.no som har kommet med et tilbud på 63 postkasser (9 i hver oppgang) med en totalsum på 120 158 kr for innkjøp og montering av nye postkasser.

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

5.2 Mekanik ventilasjon

Styret har mottatt en henvendelse fra beboer hvor det foreslås at det ikke er tillatt å installere mekanisk vifte på badet og koble til det sentrale ventilasjonssystemet.

Beboer ber om at dette legges til vedtektene, eller orientere om i møtet, slik at alle leilighetene er klar over det. Beboer synes det er viktig å ha dette også skriftlig, slik at det ikke oppstår en situasjon hvor dette installeres og deretter må tilbakestilles.

Forslag til vedtak: Det legges til følgende punkt i vedtektene punkt 4-1 punkt 12

bokstav f.

"Det er ikke tillatt å koble mekaniske vifter til ventilasjonen på badet eller koble kjøkkenventilator til byggets fellesventilasjon".

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

5.3 Ytterdører i Grimstadgata 23

Beboer ønsker at følgende sak tas opp på årsmøtet til AS Grimstadgata 23:

Oppgradering av ytterdører i Grimstadgata 23
I oppgang E er det jevnlig problem med at ytterdøra ikke går i lås når man går inn eller ut. Beboere er klar over dette, og vi gjør en god innsats med å passe på at døra er ordentlig lukka. Men det er ikke tilstrekkelig – i perioder der døra ikke går i lås, opplever man at døra står på klem når man skal inn eller ut, og det er ikke nødvendig med nøkkel for å komme inn i oppgangen. Dette er svært uheldig med tanke på sikkerhet, og det krever tiltak. Ut fra facebook-siden for Grimstadgata 23 får man inntrykk av at samme problem kan gjelde i andre oppganger også, så tiltak må vurderes ut fra behovet.

Forslag til vedtak: Styret i Grimstadgata 23 hyrer inn fagperson/firma til å vurdere dørlåser/dører/karmer i oppganger der man opplever problemer med at ytterdørene ikke går i lås. Dørlåser/dører/ karmer utbedres slik at ytterdørene fungerer tilfredsstillende.

Styrets innstilling: Styret har vært i dialog med forslagsstiller, og er enig i at dette tas som en orienteringssak. Styret har forståelse for problemstillingen. Det er løpende kontakt med vaktmester for å gjøre mindre justeringer av dører. Vaktmester har før generalforsamling fått beskjed om å bytte ut dørpumpe, og styret vil i årsmeldingen minne om bruk og skikk av dører i oppganger.

Styret legger ut koster som kan brukes til å fjerne snø og grus fra dørlister, og vaktmester tar hyppigere runder på å sjekke ytterdører.

5.4 Prøveprosjekt med trykkstyrte peisvifter i oppgang D

Styret har løpende gjennom året håndtert flere saker som gjaldt problemer med trekk i peisviftene på taket av bygget. Det har både vært tilfeller med for mye og for lite trekk. Styret har besluttet å installere trykkstyrte vifter for pipeløpet i oppgang D som et prøveprosjekt. Prøveprosjektet er ment å gi erfaringer med hvilke fordeler og ulemper trykkstyrte vifter har sammenlignet med dagens løsning, slik at man kan vurdere om dettet er en oppgradering som bør gjøres for alle peisviftene.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og setter i gang med prøveprosjekt av trykkstyrt peisvifte i oppgang D.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mathias Høiseth, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Max Johannes Kippersund, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Kristian Stavset, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Siri Jæger Brudvik, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Spartaco Lyche Falchi, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Mathias Høiseth, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Siri Jæger Brudvik, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Spartaco Lyche Falchi, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**927 980**	**984 709**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	737 556	470 282
Tilbakeføring av avskrivning	5 929	36 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-601 004	-563 515
B. Årets endring disponible midler	**142 481**	**-56 729**
C. Disponible midler	**1 070 461**	**927 980**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 236 633	1 062 698
Kortsiktig gjeld	-166 172	-134 718
C. Disponible midler	**1 070 461**	**927 980**

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

Resultatregnskap 2025 AS Grimstadgaten 23

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 957 458	3 709 546	4 005 477	4 001 681
Sum driftsinntekt		**3 957 458**	**3 709 546**	**4 005 477**	**4 001 681**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	110 000	0	0
Diverse inntekt	2	655	4 414	6 000	3 000
Sum driftsinntekt		**655**	**114 414**	**6 000**	**3 000**
Sum inntekt		**3 958 113**	**3 823 960**	**4 011 477**	**4 004 681**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	61 351	61 351	63 100	60 906
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	5 929	36 505	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		105 059	86 612	85 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	5	172 356	170 251	228 015	175 000
Kommunale avgifter/renovasjon		946 908	874 211	984 000	976 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	7 981	10 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	31 189	4 899	19 500	32 000
Reparasjon og vedlikehold	8	94 330	322 803	162 000	181 000
Revisjonshonorar		7 788	7 103	7 182	8 000
Forretningsførerhonorar		128 697	123 866	129 000	135 000
Andre honorar	9	27 888	30 124	4 000	11 000
TV/bredbånd		441 059	414 936	426 000	427 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 810	0	0
Forsikring		300 660	261 476	300 000	328 400
Eiendomsskatt		2 156	0	0	0
Andre kostnader		10 132	14 002	13 252	6 000
Sum kostnad		**2 442 001**	**2 517 930**	**2 531 049**	**2 543 706**
DRIFTSRESULTAT		**1 516 112**	**1 306 030**	**1 480 428**	**1 460 975**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 172	34 180	0	0
Rentekostnad		811 727	869 929	838 099	760 388
Netto finansposter		**778 555**	**835 749**	**838 099**	**760 388**
Årsresultat		**737 556**	**470 282**	**642 329**	**700 587**
Overført til/fra annen egenkapital		737 556	470 282	0	0
Sum overføringer		**737 556**	**470 282**	**0**	**0**

Balanse 2025 AS Grimstadgaten 23

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	475 000	475 000
Bygninger	4	13 518 751	13 518 751
Påkostninger	4	6 457 463	6 457 463
Andre driftsmidler	4	59 286	65 215
Sum anleggsmidler		**20 510 499**	**20 516 428**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		14 931	5 403
Andre kortsiktige fordringer		0	14 441
Forskuddsbetalte kostnader		576 652	497 552
Innestående konsernkonto og bank		619 982	542 608
Innestående skattetrekk	10	25 069	2 695
Sum omløpsmidler		**1 236 633**	**1 062 698**
SUM EIENDELER		**21 747 133**	**21 579 126**

Balanse 2025 AS Grimstadgaten 23

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 300	150 300
Annen innskutt egenkapital		11 195 176	11 195 176
Sum innskutt egenkapital		**11 345 476**	**11 345 476**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 735 496	-4 473 052
Sum opptjent egenkapital		**-3 735 496**	**-4 473 052**
Sum egenkapital	**11**	**7 609 980**	**6 872 424**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	13 970 980	14 571 984
Sum langsiktig gjeld		**13 970 980**	**14 571 984**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		5 739	4 350
Leverandørgjeld		116 928	116 885
Skyldig off. myndigheter		40 954	4 476
Påløpne renter		4 050	4 650
Annen kortsiktig gjeld		-1 498	4 358
Sum kortsiktig gjeld		**166 172**	**134 718**
Sum gjeld		**14 137 152**	**14 706 702**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 747 133**	**21 579 126**
Pantstillelser	13	13 970 980	14 571 984

Sted:_____ Dato:_____

Mathias Høiseth	Jan Kristian Stavset	Max Johannes Kippersund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 534 895	2 276 748
3618 Leietillegg strøm	2 741	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	807 580	860 826
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	612 242	571 972
Sum	**3 957 458**	**3 709 546**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	655	4 414
Sum	**655**	**4 414**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	35 340	35 340
5150 Påløpne feriepenger	4 241	4 241
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	14 820	14 820
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-14 820	-14 820
5400 Arbeidsgiveravgift	21 173	21 173
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	598	598
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**161 351**	**161 351**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tekniske anlegg	Balkonger	Tomt	Vaktmesterleilig	Søppelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 516 251	458 627	6 457 463	475 000	2 500	118 572
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 516 251	458 627	6 457 463	475 000	2 500	118 572
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	458 627	0	0	0	59 286
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 516 251	0	6 457 463	475 000	2 500	59 286
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	5 929
Anskaffelsesår :	1929	2009	2014	1929	1929	2015
Antatt levetid i år :		15				20

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 037	0
6360 Annet renhold	0	1 948
6361 Fast renhold	122 931	120 496
6362 Skadedyrutryddelse	5 218	4 969
6364 Matteleie	18 288	17 732
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	395
6392 Containerleie/tømming	15 742	14 878
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 066	5 849
6398 Felleskostnader	4 074	3 984
Sum	**172 356**	**170 251**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	6 500	7 981
Sum	**6 500**	**7 981**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 379	0
6540 Inventar	0	998
6543 Vaskerianlegg	10 314	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 405	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 704	2 264
6552 Driftsmateriell	3 386	1 636
Sum	**31 189**	**4 899**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 790	0
6602 Vedlikehold VVS	0	30 046
6603 Vedlikehold elektro	0	15 525
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 630	7 362
6614 Trygghetsalarmer	4 125	0
6616 Vedlikehold vaskeri	0	24 281
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	58 999	31 834
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6641 Malerarbeider	3 628	7 105
6648 Vedlikehold dører og porter	8 159	51 269
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	72 881
6667 Drift uteområder	0	82 500
Sum	**94 330**	**322 803**

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 575	6 857
6720 Juridisk honorar	0	6 250
6730 Teknisk honorar	20 313	17 018
Sum	**27 888**	**30 124**

Note 10 - Bundne midler

	2025	2024
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	25 069	2 695
Sum	**25 069**	**2 695**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	150 300	0	150 300
Annen innskutt egenkapital	11 195 176	0	11 195 176
Sum innskutt egenkapital	**11 345 476**	**0**	**11 345 476**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-4 473 052	737 556	-3 735 496
Sum opptjent egenkapital	**-4 473 052**	**737 556**	**-3 735 496**
Sum egenkapital	**6 872 424**	**737 556**	**7 609 980**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16362175368**	**16362175376**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	14 572 595	2 924 519
Lånesaldo 01.01:	12 136 386	2 435 598
Avdrag i perioden:	500 549	100 455
Lånesaldo 31.12:	**11 635 838**	**2 335 142**
Saldo 5 år frem i tid:	8 575 432	1 720 964

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175368	1	273 825	273 825
	1	267 476	267 476
	1	244 892	244 892
	49	187 337	9 179 513
	1	182 134	182 134
	1	178 804	178 804
	3	174 536	523 608
	1	172 975	172 975
	1	168 916	168 916
	1	162 255	162 255
	1	142 377	142 377
	1	139 046	139 046
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175376	28	83 398	2 335 144

Note 13 - Pantstillelser

	2025	**2024**
Bokført langsiktig gjeld	13 970 980	14 571 984
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**13 970 980**	**14 571 984**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 451 213**	**20 451 213**

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

Resultat og balanse med noter for AS Grimstadgaten 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Grimstadgaten 23

Styreleder	Mathias Høiseth (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jan Kristian Stavset (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Max Johannes Kippersund (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i A/S Grimstadgaten 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/S Grimstadgaten 23 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: V8FBA-4SL8O-GAL3Z-1LW4Q-H42HK-MPOF4

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen

KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V8FBA-4SL8O-GAL3Z-1LW4Q-H42HK-MPOF4

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V8FBA-4SL8O-GAL3Z-1LW4Q-H42HK-MPOF4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2025 - AS Grimstadgaten 23

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mathias Høiseth
Styremedlem, Max Johannes Kippersund
Styremedlem, Jan Kristian Stavset
Varamedlem, Siri Jæger Brudvik
Varamedlem, Spartaco Lyche Falchi

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

Virksomhetens art

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

AS Grimstadgaten 23 består av 63 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

AS Grimstadgaten 23 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt møter annen hver måned. I tillegg tar vi løpende avklaringer gjennom en chatgruppe. Vi har også løpende dialog med vaktmester Daniel Veseli, som løser oppgaver i samråd med styret og på eget initiativ.

I tillegg til styremøter har styret gjennom året besvart e-poster ukentlig fra beboere og andre aktører, hvor det stilles spørsmål fra alt fra oppgradering av nøkler, spørsmål fra nye og gamle beboere i aksjelaget, til eiendomsmeglere i forbindelse med salg. I tillegg har styret ved flere anledninger vært tilgjengelig for aktører ved kontroll av felles røykvarslere, og lekeapparater i bakgården. Styret har også bistått beboere i flere forsikringssaker. Styret har også gjennomført tradisjon med tenning av julelys og korsang i desember.

Styret har i løpet av høsten laget budsjett for 2026, og regnskapet er gjennomgått våren 2026. Økonomien i boligselskapet er akseptabel, men gir begrenset rom for egeninitierte tiltak. Det er en generell prisøkning i samfunnet, og kommunale kostnader har steget mye. For å sikre god økonomi i tiden som kommer har felleskostnadene blitt økt med 2,9% i tråd med den generelle prisøkningen.

Gjennom vinteren har det igjen vært problemer med peisvifter på taket. Styret har vært i dialog med flere selskaper om vedlikehold av disse. Det er gjennomført befaring og justeringer av samtlige vifter.

I løpet av våren har styret i samarbeid med vaktmester forberedt og planlagt vårens dugnad.

Styret har fått inn oversikt over hvem som holder dyr i Grimstadgata 23. Vi ønsker å minne om at beboere må informere styret ved dyrehold og husordensreglene som omtaler dyrehold.

Vindusskjema er i løpet av høsten 2025 laget, og vil være tilgjengelig for beboere på «minside» i løpet av våren. I løpet av høsten 2025 ble det gjennomført en opprydding av ubrukte sykler i bakgården.

Valgkomiteen som ble valgt ved generalforsamlingen i 2025 har flyttet, og styret har derfor jobbet med å finne nye medlemmer til styret (to varamedlemmer) og en ny valgkomite.

Avslutningsvis ønsker styret å minne om dette arbeidet på frivillig basis, ved siden av jobb og andre forpliktelser. Vi gjør så godt vi kan for å følge opp saker og henvendelser, men det må forventes at det kan ta noen dager før dere får svar.

Vi oppfordrer selvfølgelig alle til å at kontakt med oss dersom det er spørsmål eller noe du ønsker å ta opp. For at vi skal kunne følge opp saker på en ryddig måte, ber vi om at

alle henvendelser sendes til styrets e-post. Henvendelser via SMS eller sosiale medier er ikke riktig kanal, og vil som hovedregel ikke bli fulgt opp der.

Ved akutte hendelser kan styrets medlemmer kontaktes på telefon.

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


Totalt antall postkasserom: 9
120.00 cm
86.20 cm
50 cm

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Grimstadgaten 23 torsdag 23.04.2026 kl. 17:00 - Bjølsen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:Mathias Høiseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 110 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av postkasser

Forslag om å investere i nye postkasser. Postkassene våre fungerer, men er ganske utdaterte og små. Nye postkasser (vil gjøre det mulig for oss å motta flere pakker i postkassen. Det vil også gjøre det mulig for oss å motta ting som blader uten å bli skadet. Kostnaden for disse postkassene ligger omtrent på over 10 000 kroner per trapp.
Link: https://skilthandelen.no/products/systempostkasser-robust

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.2 Mekanik ventilasjon

Styret har mottatt en henvendelse fra beboer hvor det foreslås at det ikke er tillatt å installere mekanisk vifte på badet og koble til det sentrale ventilasjonssystemet.

Beboer ber om at dette legges til vedtektene, eller orientere om i møtet, slik at alle leilighetene er klar over det. Beboer synes det er viktig å ha dette også skriftlig, slik at det ikke oppstår en situasjon hvor dette installeres og deretter må tilbakestilles.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Ytterdører i Grimstadgata 23

Beboer ønsker at følgende sak tas opp på årsmøtet til AS Grimstadgata 23:
Oppgradering av ytterdører i Grimstadgata 23
I oppgang E er det jevnlig problem med at ytterdøra ikke går i lås når man går inn eller ut. Beboere er klar over dette, og vi gjør en god innsats med å passe på at døra er

ordentlig lukka. Men det er ikke tilstrekkelig – i perioder der døra ikke går i lås, opplever man at døra står på klem når man skal inn eller ut, og det er ikke nødvendig med nøkkel for å komme inn i oppgangen. Dette er svært uheldig med tanke på sikkerhet, og det krever tiltak. Ut fra facebook-siden for Grimstadgata 23 får man inntrykk av at samme problem kan gjelde i andre oppganger også, så tiltak må vurderes ut fra behovet.

Vedtak:

Sak tatt til orientering.

5.4 Prøveprosjekt med trykkstyrte peisvifter i oppgang D

Styret har løpende gjennom året håndtert flere saker som gjaldt problemer med trekk i peisviftene på taket av bygget. Det har både vært tilfeller med for mye og for lite trekk. Styret har besluttet å installere trykkstyrte vifter for pipeløpet i oppgang D som et prøveprosjekt. Prøveprosjektet er ment å gi erfaringer med hvilke fordeler og ulemper trykkstyrte vifter har sammenlignet med dagens løsning, slik at man kan vurdere om dettet er en oppgradering som bør gjøres for alle peisviftene.

Vedtak:

Styret innhenter tilbud og setter i gang med prøveprosjekt av trykkstyrt peisvifte i oppgang D.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Mathias Høiseth, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Høiseth for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen på valg

Vedtak:

Valgt ble: _____ for _____ år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Siri Jæger Brudvik, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Spartaco Lyche Falchi, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Bård Søraas Pettersen for 1 år.

Valgt ble: Simen Bynjulvsrud for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Joel Hördin og Heidi Namtvedt Leiknes

Protokoll for AS Grimstadgaten 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Mathias Høiseth (sign.)	24.04.2026

Husordensregler

for Grimstadgata 23. Sist endret av generalforsamlingen 27.4.2022

1 Vis hensyn, vær raus

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

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

2 Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

3 Innendørs fellesarealer (trappeoppganger, loft og kjeller)

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

Feielukene må ikke sperres.

Leilighetene skal ikke luftes ut til trappeoppgangene.

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

4 Dugnad

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

5 Bakgården

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

Griller og tilhørende utstyr skal rengjøres etter bruk.

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

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

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

6 Husdyr

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

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

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

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

Styret kan trekke tilbake en godkjenning ved gjentatte regelbrudd.

7 Vaskeriene

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

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

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

Gjentatte regelbrudd kan føre til utestengning fra vaskeriene.

8 Kontakt med styret

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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

    b. Aksjeeieren er en juridisk person.

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

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

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

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

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

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

3-3 Hyblifisering

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om

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

    b. å øke antallet på andeler

    c. salg eller kjøp av fast eiendom

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

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

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

7-5 Kommunikasjon

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Anmeldelse til Tegningen

ND 1298 1928

BYGNINGSCHEFEN BJ. No. OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

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

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

Duplikat til N. Oslo Helsråd

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

Oslo den 29 sept. 1928

Rec. 1290 m. 2. OCT 1928

m.chek 613 Inkl. 2. OCT 1928

H. Pettersen

Tomtegrensen er ajnt med byggelinjen

Oslo 2/10 28 Stabsarchitekten

Revisjonspliktige for gatekjøkkenet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 23

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.10.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

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

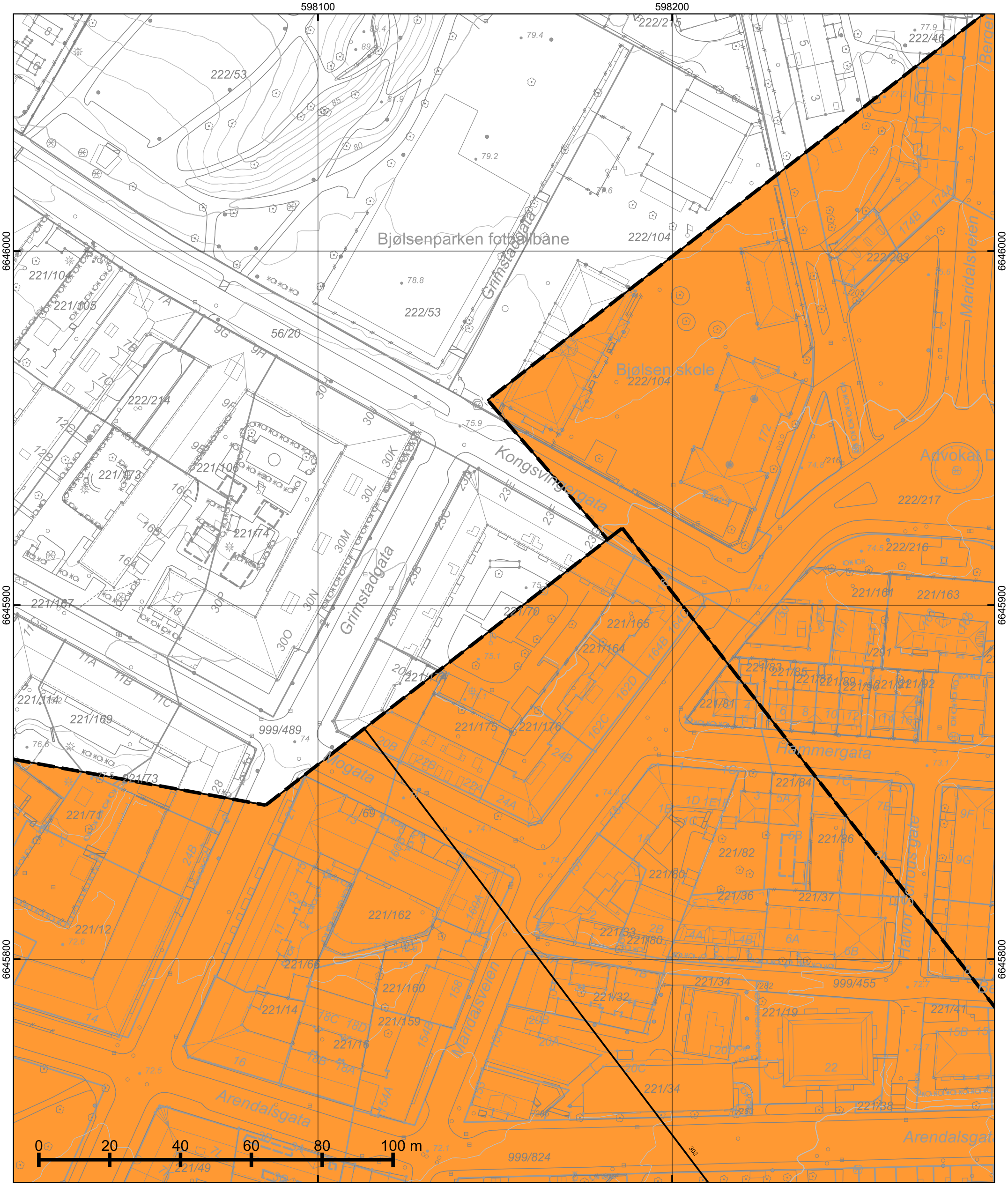
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2014 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
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: 158202/ 86533273
Adresse: Grimstadgata 23
Gnr/Bnr: 221/70
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
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 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: 158202/ 86533273

Adresse: Grimstadgata 23

Gnr/Bnr: 221/70

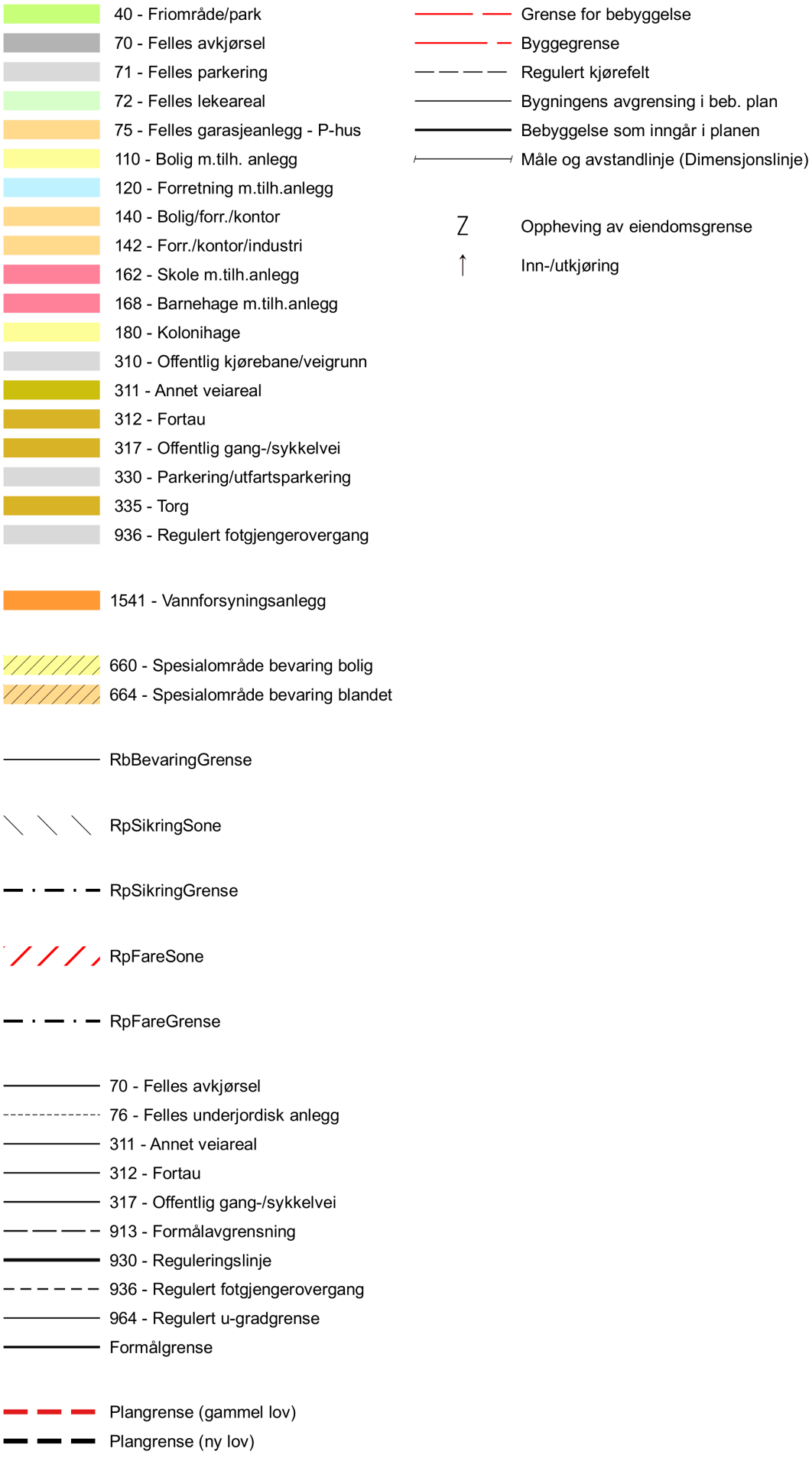
Deres ref.:

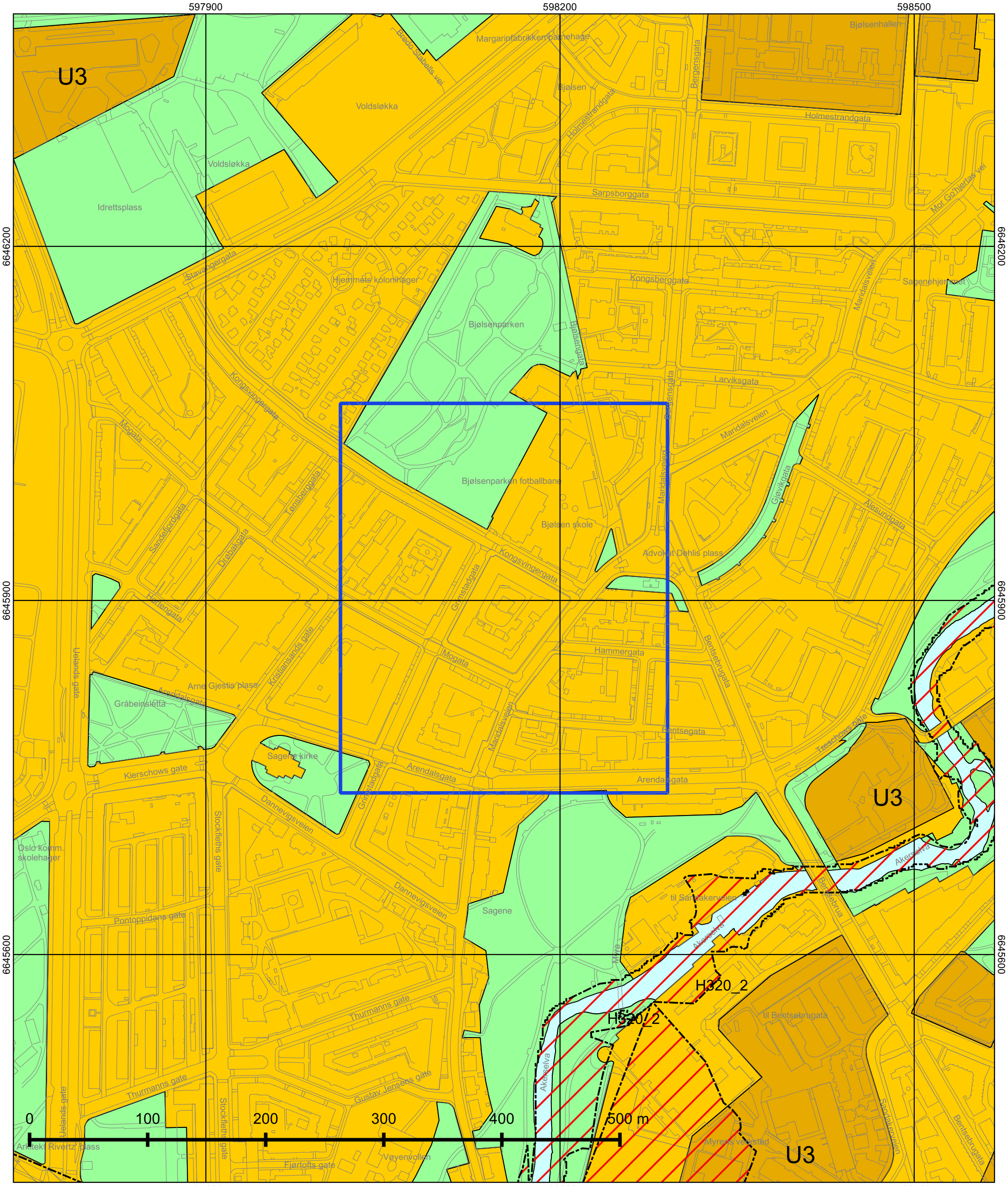
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158202/86533273
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533273
Deres ref: 9220552

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 221, BNR. 70.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 221, bnr. 70.

GNR. 221 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.08.1915.

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

2930 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

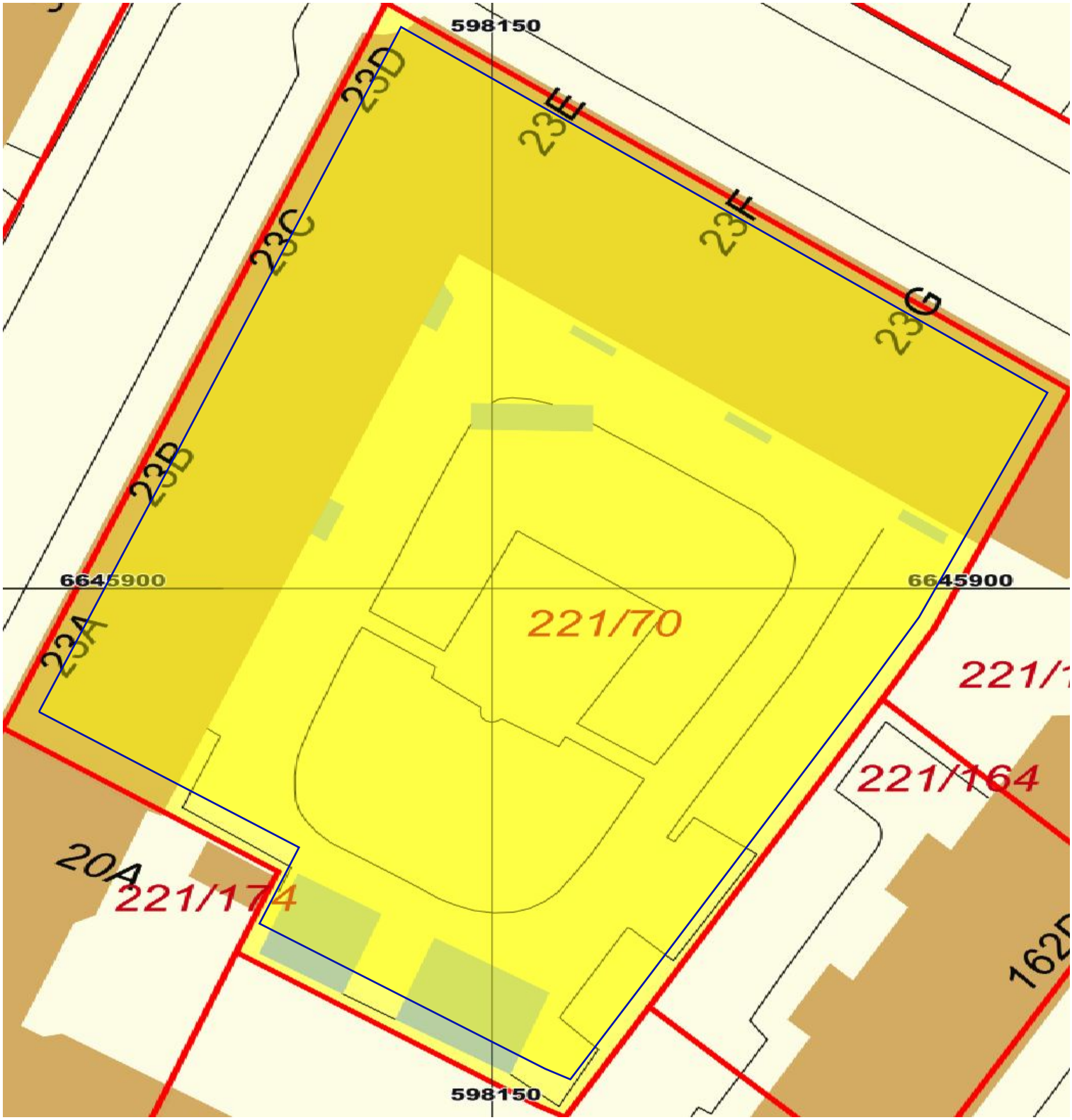
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

enova

Energiattest



Adresse **Grimstadgata 23B, 0464 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302698**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80543719**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 815 kWh**



Grimstadgata 23B, 0464 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grimstadgata 23B, 0464 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 24: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 25: Slå el.apparater helt av

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.