PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

GRUEGATA 23 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Gruegata 23 C , 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 146

Aksjenummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2718 **Eiendomsverdi ref nr:** SW2754

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms aksjeleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Sydvestvendt balkong på 4 m².

Boligen har en gjennomgående planløsning.

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entrè, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.

Takhøyden i leiligheten er på 2,6 m.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m².

Det er opplyst om rehabilitering av bad samt nye vann- og avløpsrør i regi av Boligselskapet i 2024.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Ny kjøkkeninnredning i 2024.
- Nye vinduer i 2019.

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

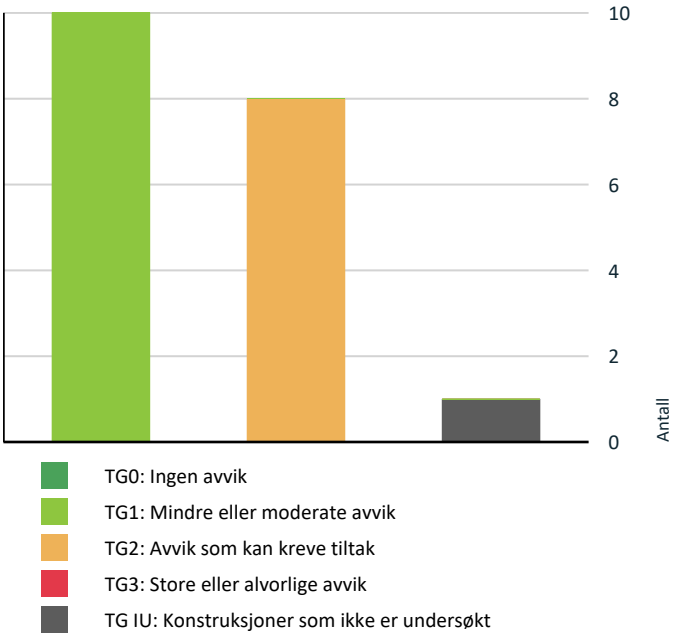
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1934

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boliggård over 4 etasjer og kjeller.
Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Etasjeskiller i leilighetene er oppforet med tregulv.
Fasader består av malt puss. Pulttak antatt tekket med papp/membran.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2019.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.
To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong på 4 m² med glassrekkverk og flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av malte originale tregulv.
Vegger og himlinger består av malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Det er sprekker og enkelte skader på gulvbordene. Maling av gulvbord og oppussingen generelt var ikke helt ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdigstillelse av oppussingen må påregnes og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong. Oppforet med tregulv i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen og spisestuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.
Oppussingen var ikke helt ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ferdigstillelse av oppussingen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2024.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Det er ikke målt under vaskemaskinen.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2024 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatiske vannstoppventiler på både varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Nedfelt Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system fra 2024. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Nye vann- og avløpsrør i regi av Boligselskapet i 2024.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det er kun ventilering via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon men det bør etableres bedre ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via sentralvarmeanlegg basert på bioolje.
Det er radiator i kjøkken, spisestue, stue og på soverommene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger hos Boligselskapet for arbeid på badet i 2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

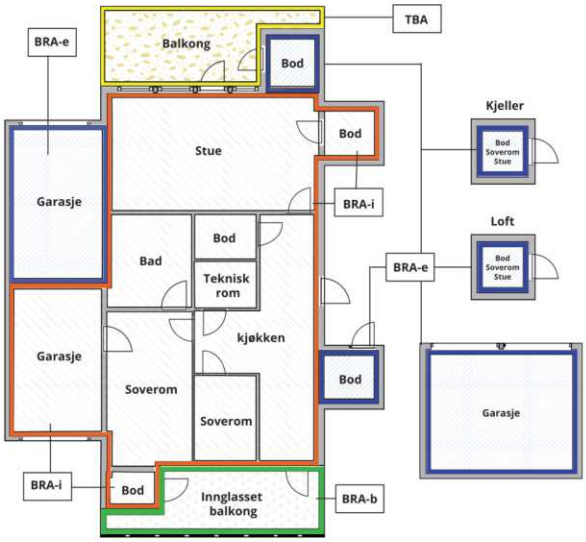
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	71			71	4
Kjeller		6		6	
SUM	**71**	**6**			**4**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue/spisestue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 6 m².
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Tiril Østefjells	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	146		0	745.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gruegata 23 C, 0652 OSLO

Hjemmelshaver
Aktieselskapet Gruegata 23

Kommentar
Arealet er felles for hele Boligselskapet som har hjemmel til eiendommen.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Aktieselskapet Gruegata 23	933685411			Tiril Østefjells

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 746 m² som tilhører Boligselskapet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SW2754

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260113
Addresse	Gruegata 23 C		
Postnr.	0652	Sted	OSLO
Selgers navn	Tiril Østefjells		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/10

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polise/avtalenr.:

1829833

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble rehabilitert i regi av boligaksjelaget vår/sommer 2024, ifm. utskiftning av alle vann- og avløpsrør i boligaksjelaget. VBM Byggfornyelse var totalentreprenør for prosjektet. Uavhengig kontroll ble gjennomført av Norconsult.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

VBM Byggfornyelse var totalentreprenør for prosjektet. Uavhengig kontroll ble gjennomført av Norconsult. Styret har dokumentasjon for hele boligaksjelaget, men individuelle eiere har ikke kopi av all relevant dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran (Bostik smøremembran og skjøtebånd).

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt hovedsluk (Joti-k sluk med bunnutløp 75 mm).

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og el-stikk som del av rehabilitering. VBM var totalentreprenør, arbeidetet ble utført av O. Stabell Eketriske AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Risikovurdering/Kontrollskjema/Samsvarserklæring Elektro fra O. Stabell Elektriske AS mottatt på papir.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør på bad og kjøkken skiftet ifm. felles rørutskifting av vann-/avløpsrør i regi av aksjeborettslaget vår/sommer 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har dokumentasjon på vegne av aksjeborettslaget. Totalentreprenør var VBM Byggfornyelse.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Norconsult gjennomførte lovpålagt kontroll ifm. rehabilitering av alle bad i aksjeborettslaget vår/sommer 2024 som inkluderte avløp. NB: Jeg vet ikke om dette badet ble kontrollert.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboer i øverste etasje har varslet styret om drypplekkasjer fra skjøter i takrenne mai 2026. Følges opp av styret.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takpapp lagt i 2016 i regi av boligaksjelaget. Styret har utbedret skade på et nedløp i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble bestilt i regi av styret, som har dokumentasjon. Jeg kjenner ikke navn på firma.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer (inkludert lister og vindusbrett) i leiligheten ble skiftet av KC Bygg i 2019.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging av balkong gjort av eier i ca 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

KC Bygg skiftet vinduer (har faktura, men ingen annen beskrivelse). Eier flisla balkongen selv.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for kjøp av vinduer (DOC090419.pdf). Faktura for utskiftning av vinduer i regi av KS Bygg (F.nr.100.pdf).

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskjeller i aksjeborettslaget med boder og rom som tidligere var vaskekjeller. Jeg har aldri hatt fukt i boden som tilhører leiligheten. En nabo fikk vann inn i bod etter to ekstremvær på kort tid høsten 2023. Ellers ingen kjente fuktinnsig.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som beskrevet for bad + nye kurser på kjøkken i samme prosjekt (se samsvarserklæring fra O. Stabell Elektriske).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia v/Irfan Ashraf

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong ble oppført i 2009.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi: 40 Bq/m³

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget (oppgang C) er fra 1934. Tiltak knyttet til oppføring av balkonger i 2009 og rehabilitering av bad i 2024 har mottatt ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre observert hos nabo i 2024, da også observert totalt 3-5 stk på bad i min leilighet. Nabo varslet at de ville sette inn tiltak, har ikke sett skjeggkre siden.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

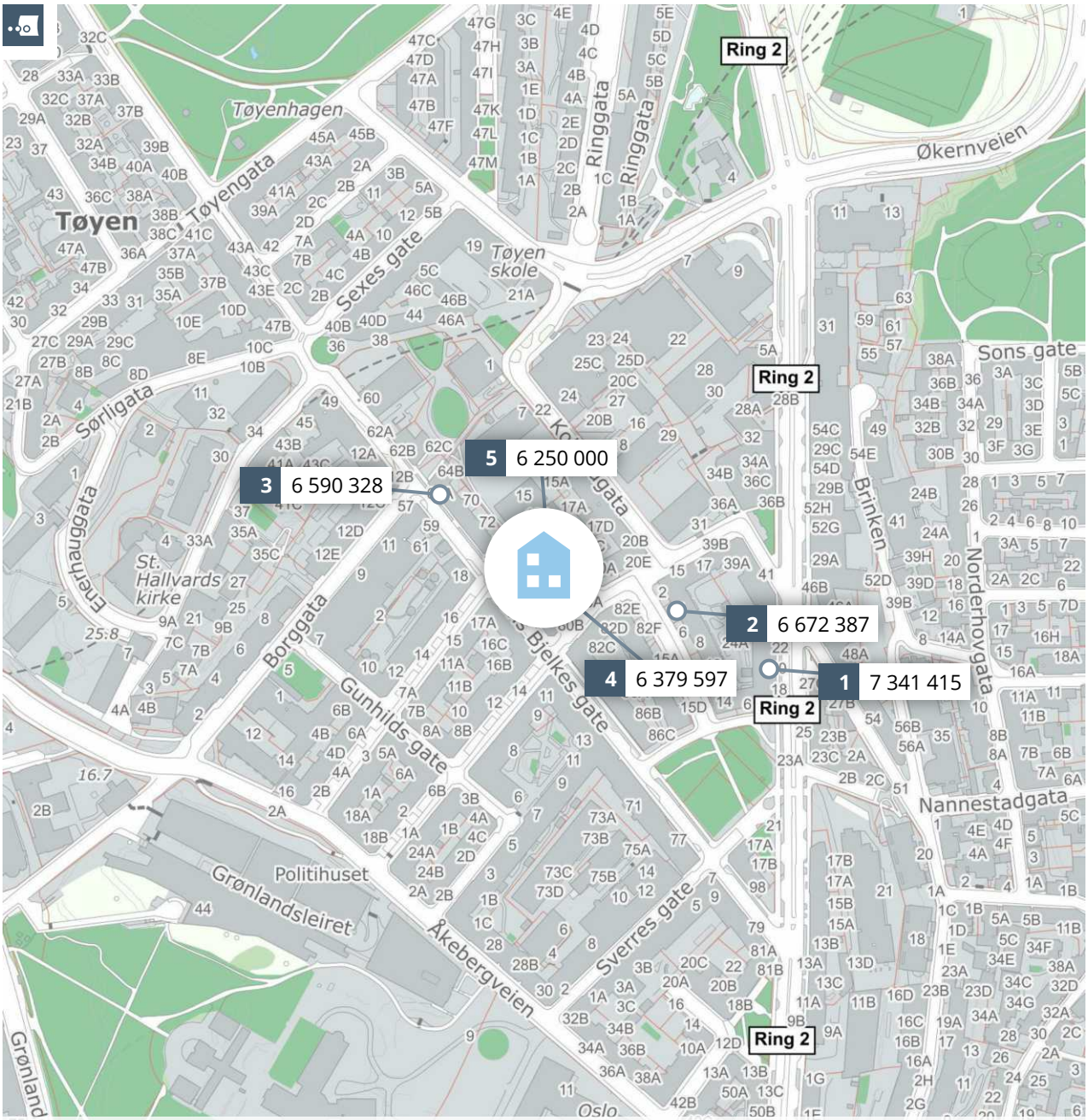
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.05.2026

Signert av *Tiril Østefjells*

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRUEGATA 23 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gruegata 23 C, 0652 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 231 BNR 146 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 2

Verdivurdert til

6 030 000

469 574	6 499 574	90 278
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	6 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	7 481
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kjølberggata 20 77 m² 1933 2. etg 2 sov	15.10.2025	6 800 000	**6 960 000**	381 415	7 341 415	**95 343**
2 Hertug Skules gate 4 60 m² 1933 5. etg 2 sov	22.06.2025	6 000 000	**6 350 000**	322 387	6 672 387	**111 206**
3 Jens Bjelkes gate 64 A 61 m² 1937 4. etg 2 sov	08.04.2026	5 550 000	**5 850 000**	740 328	6 590 328	**108 038**
4 Gruegata 23 A 62 m² 1934 5. etg 2 sov	22.08.2025	6 000 000	**6 000 000**	379 597	6 379 597	**102 897**
5 Gruegata 23 B 68 m² 1933 2. etg 3 sov	02.03.2026	6 350 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**91 912**

Lekker, lys og romslig 3 (4)-roms aksjeleilighet med nyere bad (2024) samt lekkert kjøkken (2024) med utgang til balkong vendt mot bakgård. Leiligheten har en meget bra planløsning som er gjennomgående med store vinduer i begge ender som gir godt med naturlig lys. Attraktiv og klassisk leilighet med malte tregulv, god takhøyde og generell god standard.

Følgende er renovert i senere tid:
- Nytt bad i regi av aksjeselskapet i 2024.
- Nytt moderne kjøkken fra 2024.
- Overflate oppusset gulv og alle vegger.

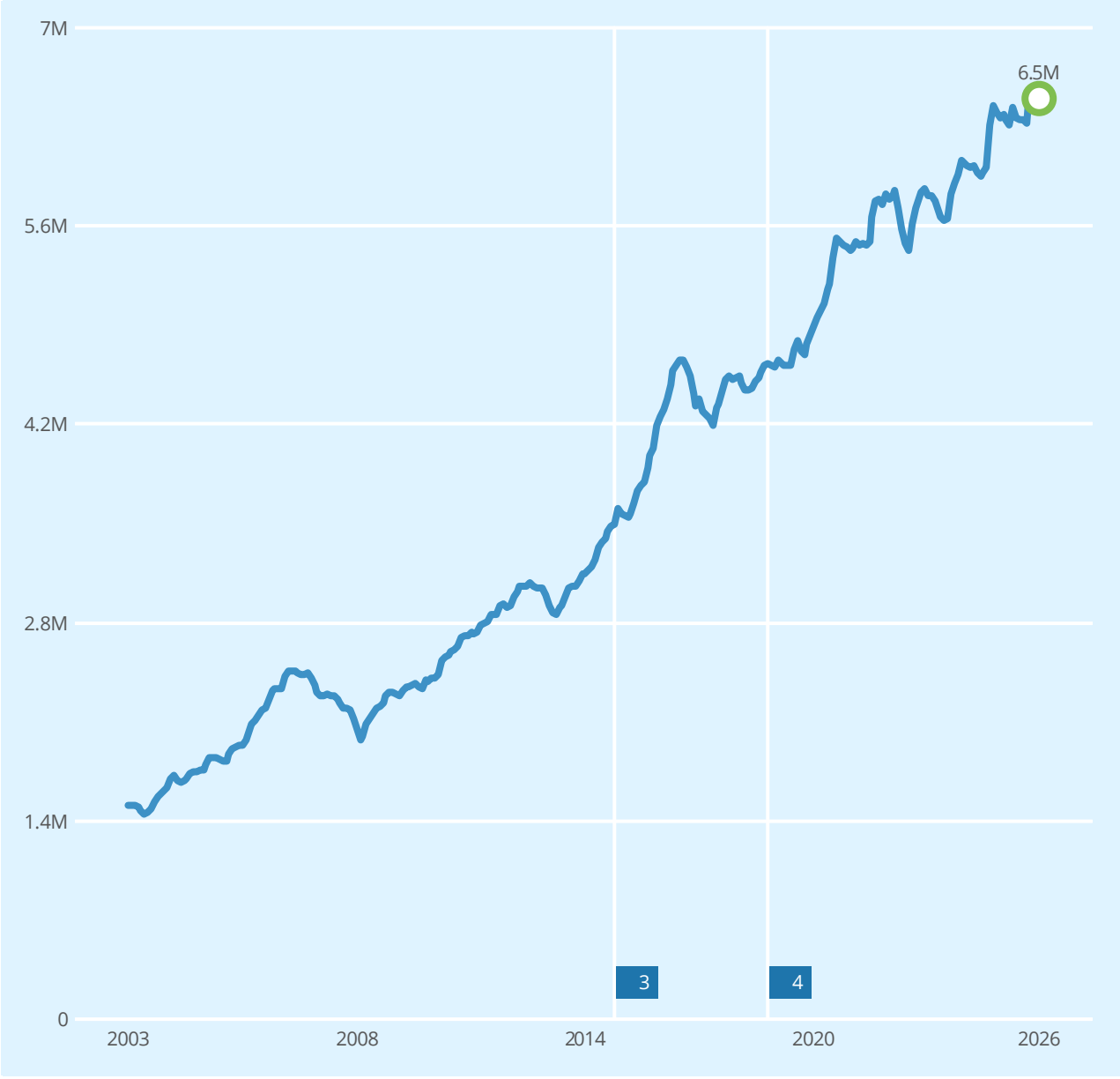
Meget attraktiv leilighet som anses å være lett omsettelig i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 2 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

136
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

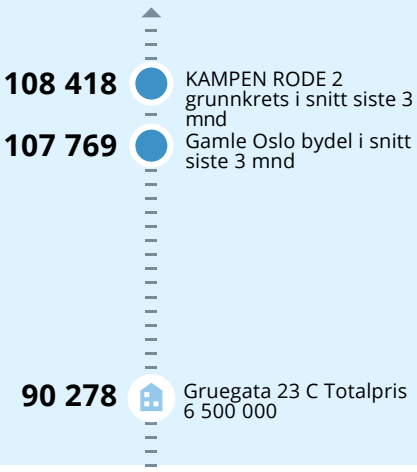


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Aktieselskapet Gruegata 23		**Vår ref.:**	42/26	**Fødselsdato eier:**	26.03.1982
Gruegata 23 C		**Type:**	Bolig AS		
0652 OSLO		**Eiere:**	Tiril Østefjells		
Organisasjonsnr:	933 685 411	**Aksje:**	646-678+980-988	**Aksjeboenhetsnr:**	25

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 493**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	559
	Bredbåndsavgift	102
	Felleskostnader	4 508
	Renter IN-lån	2 324

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	467 318	Gjeld siste årsoppg.:	469 574
Klient ajourf. lån:	13 233 531,83	Klient gj. s. årsoppg.:	12 408 934

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987229031, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 331

Saldo per 11.05.2026: 11 675 079

Andel av saldo: 467 319

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.11.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johannes S. Bjartnes
Adresse:	Gruegata 23 B
Postnr/-sted:	0652 OSLO
E-post:	styretG23AS@outlook.com
Webside:	https://g23as.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	469 574	Andre inntekter:	2 152
Annen formue:	32 422	Utgifter:	31 189		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	646-678+980-988	Partialobligasjonsnr:	INGEN	Aksjeboenhetsnr:	25

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933				
Gårds/bruksnr:	231/146				
Bygningstype:	Uspesifisert				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	745.9		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83149859		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1933	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Aktieselskapet Gruegata 23	**Vår ref.:**	42/26	**Fødselsdato eier:**	26.03.1982
Gruegata 23 C	**Type:**	Bolig AS		
0652 OSLO	**Eiere:**	Tiril Østefjells		

Organisasjonsnr: 933 685 411

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	042-005

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Aktieselskapet Gruegata 23 har avtale med Globalconnect for leveranse av bredbånd (5 Mbit/s), ytterligere oppgradering kan bestilles av den enkelte aksjeeier direkte hos Globalconnect Aktieselskapet Gruegata 23 har ingen felles avtale for tv, men aksjeeiere har tilgang til å bestille dette individuelt.

NØKLER OG SKILT
Sentralnøkkel til hovedinngangsdør, kjeller, vaskeri og felles sykkelbod (i kjeller oppgang A), bestilles hos styret. Hver enkelt leilighet har ansvar for at ringeklokken og postkassen er godt merket.

LÅN
Aksjeselskapets lån er gjenstand for individuell nedbetalingsordning (IN). Oppdatert andel fellesgjeld fremkommer på boliginformasjon.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Aksjeselskapet har ikke avtale med vaktmester.
Aksjeselskapet har avtale om renhold med Rene Trapper AS.

VASKERI
Boligselskapet har fellesvaskeri i kjeller oppgang A. Dette kan benyttes iht. oppsatte regler.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

GENERELT
Aksjene er ikke beheftet med forkjøpsrett.

UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Aktieselskapet Gruegata 23

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00

Sted: Tøyen skole

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til StyretG23AS@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Aktieselskapet Gruegata 23 tirsdag 12.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Aktieselskapet Gruegata 23

Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00
Tøyen skole

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Aktieselskapet Gruegata 23

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 60 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utskifting av elkjele

Styret orienterer om kjøp og monitering av ny elkjele til varmeanlegget.

4.2 Orientering fra styret om elektrisk anlegg i bod

Styret orienterer om oppfølging av sak fra forrige generalforsamling angående elektrisk anlegg i bodene.

4.3 Bruk av fellesområder i kjeller

Vi har tre rom i kjellerne som står ubrukt. Styret ønsker innspill til bruk av disse.

4.4 Vond lukt på bad

Styret har mottatt henvendelser om kloakklukt på badet i noen leiligheter, og ønsker å kartlegge dette problemet. Styret har sendt ut epost til aksjeeiere der man kan melde fra til styret om dette problemet gjelder din enhet.

4.5 Kartlegging av røykvarslere og brannslukningsapparat

Styret sendte i denne perioden ut en kartlegging av røykvarslere og brannslukningsapparat til aksjeeiere, og bruker denne anledningen til å be alle om å svare på den kartleggingen.

5. Forslag

Ingen saker er meldt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Morten Marius Larsen og Kristoffer Bruun

Valgkomiteens innstilling: Ingen kandidater er meldt innen fristen for innkalling. Valgkomitéen presenterer sin innstilling på møtet.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Susanne Xuan Tam Trinh

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Even Garshol

Valgkomiteens innstilling: Ingen kandidater er meldt innen fristen for innkalling. Valgkomitéen presenterer sin innstilling på møtet.

6.3 Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomité som har fullført sin periode:

Enrique Bayarr Sabariego

Henrik Liland

Valgkomitéen skal bestå av to eller tre medlemmer, som velges for ett år av gangen. Kandidater bes melde seg i møtet.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.04.2026

Styret i Aktieselskapet Gruegata 23

Styreleder, Johannes S. Bjartnes
Styremedlem, Kristoffer Bruun
Styremedlem, Morten Marius Larsen
Styremedlem, Susanne Xuan Tam Trinh
Varamedlem, Edel-Marie Haukland
Varamedlem, Even Gurholt Garshol

Årsmelding 2025 for Aktieselskapet Gruegata 23

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Johannes S. Bjartnes
Styremedlem, Kristoffer Bruun
Styremedlem, Morten Marius Larsen
Styremedlem, Susanne Xuan Tam Trinh
Varamedlem, Edel-Marie Haukland
Varamedlem, Even Gurholt Garshol

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på StyretG23AS@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Aktieselskapet Gruegata 23

Aktieselskapet Gruegata 23 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933685411. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 28 boligenheter og ett næringslokale.

Aktieselskapet Gruegata 23 bruker Naborom for kommunikasjon. Registrerte eiere kan automatisk opprette bruker og få tilgang til g23as.naborom.no. Leietakere må registreres hos OBF for å få tilgang. Eiere har ansvar for å registrere leietakere hos forretningsfører.

Digital utsendelse av dokumenter

Aktieselskapet Gruegata 23 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Aktieselskapet Gruegata 23 har ikke egen vaktmester.

Aktieselskapet Gruegata 23 har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS.

Oppganger vaskes x 2 pr mnd, vaskerom vaskes x 1 pr mnd.

Bredbånd, kabel-tv

Aktieselskapet Gruegata 23 fikk fra 01.02.24 installert fiber fra Global Connect (tidligere HomeNet). I felleskostnader inngår bredbånd (5 Mbit/s). Den enkelte aksjeeier kan avtale

ytterligere oppgradering av hastighet eller tilgang til tv ved direkte bestilling hos Global Connect.

Nøkler, skilt

Hovednøkkel til felles inngangsdører, kjellere og vaskeriet er sentralnøkkel og kan kun bestilles fra styet på Naborom: g23as.naborom.no eller på e-post: styretg23as@outlook.com. Nøkler selges til kostpris (i 2025 var dette kr 458).

Ønsket navn på ringeklokkeskilt meldes styret på e-post ved overtakelse/ innflytting, eller ved ønske om endring.
Styret merker ringeklokker.

Merking av egen postkasse og nøkler til denne besørger aksjeeiere selv. Det samme gjelder nøkler til egen inngangsdør.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Aktieselskapet Gruegata 23, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Opprettet sjekkliste for vernerunde og gjennomført vernerunde
- Innhentet informasjon om brannvarlsere og brannslukningsapparat i boligenhetene
- Fjernet hensatt avfall i trappeløp i forbindelse med dugnad.
- El-kontroll sist gjennomført av Elvia i boliger i 2021
- I 2025 og 2026 gjennomført utskifting av elkjele blant annet av hensyn til brannvern.

Forsikring

Eiendommen til Aktieselskapet Gruegata 23 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83149859.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes direkte til Gjensidige via deres nettportal: https://www.gjensidige.no/meld-skade/bedrift/borettslag-og-sameier (velg melding som beboer) med referanse til polisenummer over. Husk å orientere styret om skademeldingen. Skade kan også meldes via styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2016
  - Ny takpapp ble lagt i 2016, forventet levetid i 20 år.
- 2017/18
  - Bakgården ble oppgradert med brostein og ny beplantning
- 2018
  - Betongtrapper på fellesområder i alle oppganger ble oljebehandlet
- 2019
  - Nye utemøbler og ytterligere beplantning av bed i og utenfor bakgård.
- 2020
  - Borettslaget gikk over fra mineralsk oljefyring til bioolje fra 01.01.20. Nye tanker for bioolje som sekundær energikilde for oppvarming med total kapasitet på 2000 liter ble installert.
- 2021/22
  - Skiftet ut vaskemaskin x 2.
- 2022
  - Ca 50% av borettslagets vinduer og balkongdører (produksjonsår fra ca 1983) ble skiftet ut høst/vinter. Arbeidet ble utført av Takst og Vindu. Forventet levetid på nye vinduer er 35-40 år. Alle nye vinduer ble levert med fastmontert ventil for bedre ventilasjon og inneklima.
- 2023:
  - Brannbalkonger ble rehabilitert: Løs puss og betong ble pigget ned, og ny betong og puss ble lagt. Oversidene av balkongene ble belagt med epoxy og malt.
  - Rekkverkene på alle brannbalkongene samt platene på rekkverket ut mot gata ble pusset og malt. Vaskerommet ble rehabilitert: Løs puss og maling ble skrapt av grunnmur/vegger. Lagt ny puss ut fra behov og malt. Installert ny ventilasjonsvifte x 2. Arbeidet på balkonger og vaskerom ble utført av Pussmester AS.
- 2024:
  - Installert avfukter i tørkerom.
  - Kjøpt ny tørketrommel.
  - Skiftet til sensorstyrte LED-lamper på fellesområder i kjeller i oppgang A.
  - Skiftet samtlige vann- og avløpsrør, samt radiatorstammer som går gjennom bad, vår/sommer 2024. Samtlige baderom ble tilbakeført til moderne standard. Arbeidet ble utført av VBM Byggfornyelse.

    - Erstattet skadede dører oppgang A (til barnevognrom, ned til kjeller, inn til næringslokalet).
    - Installert dørpumpe på port i bakgård.
- 2025:
    - Skiftet ut vinduene i næringslokalet til energieffektive 3-lags vinduer.
    - Reparert defekt varmekabel i takrenne
    - Reparert skade på nedløp utafor barnevognrommet.
    - Ny tørketrommel på garanti.
- 2026
    - Skiftet til sensorstyrte LED-lamper på fellesområder i kjeller i oppgang B og C.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet 42 styresaker.

Styret har i 2025 jobbet med:

- Avslutning av prosjektet med vann- og avløpsrør. Enkelte ting i prosjektet stod igjen ved årsskiftet, og sluttoppgjøret ble gjennomført i februar.
- Brannvern: Styret har hentet inn informasjon om brannvarslere og brannslukningsapparat i boligenhetene.
- Utskifting av vinduer i næringslokalet. Vi fikk i energikartleggingsrapporten anbefalt å bytte til energieffektive vinduer i næringslokalet, da vindusflatene er store, og vinduene antatt å være fra byggeåret. Vinduene ble byttet i juni 2025.
- Utskifting av elkjele: Styret ble på høsten anbefalt å skifte ut elkjelen, pga alder, risiko for at den skulle gå i stykker midtvinters og brannrisiko. Styret innhentet tilbud fra to ulike aktører, og besluttet i januar 2026 å bruke selskapet VK system til jobben. Ny elkjele er per april 2026 levert, og planlegges skiftet ut når fyringssesongen er over.
- Dugnad: Styret arrangerte dugnad vår og høst med matservering og godt oppmøte. Vårdugnaden innviet vår nye fellesgrill.
- Julelystenning i bakgården: Styret arrangerte julelystenning med gløgg, kjeks og sang.
- Låssylinderen i kjellerdøra i A-oppgangen ble skiftet ut i 2025 etter et innbruddsforsøk.
- Styret har gjort modifikasjoner på bakporten for å dempe støy og forhindre slitasje.
- Styret renset takrennene.

15.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Aktieselskapet Gruegata 23

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	2	2 477 741	2 283 500	2 624 605	2 504 312
Sum		**2 477 741**	**2 283 500**	**2 624 605**	**2 504 312**
Sum		**2 477 741**	**2 283 500**	**2 624 605**	**2 504 312**
Forretningsførsel og revisjon	3	104 983	88 343	91 000	104 200
Lønn og honorar	4, 5	68 460	136 920	68 460	68 460
Vedlikehold	6	1 247 011	11 165 799	500 000	506 000
Eksterne tjenester	7	62 374	57 252	48 000	52 000
Kabel-tv og bredbånd		33 264	36 064	33 264	34 262
Forsikring		129 769	113 669	122 000	143 000
Kommunale avgifter		344 527	317 545	375 000	391 000
Brensel og strøm		407 605	321 253	360 000	350 000
Andre driftsutgifter	8	28 349	52 750	35 000	36 000
Avskrivninger	14	885	885	0	0
Sum		**2 427 226**	**12 290 480**	**1 632 724**	**1 684 922**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**50 515**	**-10 006 980**	**991 881**	**819 390**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		4 790	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**55 304**	**-10 006 980**	**991 881**	**819 390**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	50 337	115 858	0	0
Rentekostnad	10	868 104	608 658	909 604	774 690
Andre finansposter	11	10 615	9 988	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-807 152**	**-482 812**	**-909 604**	**-774 690**
Årsresultat	**12**	**-751 848**	**-10 489 792**	**82 277**	**44 700**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 726 066	0	-153 555	-163 360
Opptak lån		0	11 437 624	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	889 349	885	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**-1 588 565**	**948 717**	**-71 278**	**-118 660**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	86 694	87 579
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**86 694**	**87 579**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 040	18 479
Forskuddsbetalte kostnader	15	142 287	132 541
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		983 060	3 126 212
Innestående på særvilkår		6 049	5 851
Sum omløpsmidler		**1 137 436**	**3 283 082**
SUM EIENDELER		**1 224 130**	**3 370 661**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	16	101 500	101 500
Annen egenkapital 1.1		-11 648 594	-1 158 802
Årets resultat	12	-751 848	-10 489 792
Sum egenkapital	**17**	**-12 298 942**	**-11 547 094**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	12 408 934	14 135 000
IN-innbetalinger	18	888 464	0
Sum langsiktig gjeld		**13 297 398**	**14 135 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 380	6 133
Leverandørgjeld		190 828	659 990
Påløpne renter		6 364	55 652
Annen kortsiktig gjeld		22 102	60 980
Sum kortsiktig gjeld		**225 674**	**782 755**
Sum gjeld		**13 523 072**	**14 917 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 224 130**	**3 370 661**

Oslo 30.04.26
Styret i Aktieselskapet Gruegata 23

Sted:_____, dato:_____

Johannes S. Bjartnes Styreleder	Morten Marius Larsen Styremedlem	Susanne Xuan Tam Trinh Styremedlem

Kristoffer Bruun
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 2 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3280 Diverse andre depotmessige inntekter	458	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	1 373 712	1 334 088	1 528 182	1 532 000
3607 Renter og avdrag	785 214	880 716	1 063 159	0
3613 Salg av nøkler	1 374	1 832	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	190 793	0	0	774 690
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	41 364	0	0	163 360
3625 Inntekt bredbånd	33 264	66 864	33 264	34 262
3900 Andre driftsinntekter	51 562	0	0	0
Sum	**2 477 741**	**2 283 500**	**2 624 605**	**2 504 312**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 875	5 625	6 000	6 200
Forretningsførerhonorar	60 516	57 900	60 000	63 000
Annen regnskapsførsel	38 592	24 818	25 000	35 000
Sum	**104 983**	**88 343**	**91 000**	**104 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	60 000	120 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	16 920	8 460	8 460
Sum	**68 460**	**136 920**	**68 460**	**68 460**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	244 495	4 306	250 000	494 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 871	240 667	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	190	488	0	0
6650 Utskifting av vann- og avløpsrør	995 455	10 908 339	250 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	12 000	0	12 000
Sum	**1 247 011**	**11 165 799**	**500 000**	**506 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	48 551	29 939	48 000	52 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 823	27 313	0	0
Sum	**62 374**	**57 252**	**48 000**	**52 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6550 Driftsmateriale	1 664	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 628	834	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 310	7 258	5 000	6 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 449	3 276	0	0
7772 Andre gebyrer	0	12 890	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	16 100	4 843	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 199	23 649	30 000	30 000
Sum	**28 349**	**52 750**	**35 000**	**36 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	49 636	115 443	0	0
8059 Andre renteinntekter	701	415	0	0
Sum	**50 337**	**115 858**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8150 Lånenr 8398.72.29031	868 104	608 658	909 604	774 690
Sum	**868 104**	**608 658**	**909 604**	**774 690**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 615	9 988	0	0

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	10 615	9 988	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**2 500 327**	**1 551 610**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-751 848	-10 489 792
Tilbakeføring avskrivninger	885	885
Opptak av langsiktig lån	0	11 437 624
Avdrag langsiktig lån	-1 726 066	0
Annen langsiktig gjeld	888 464	0
Endring av bygningsverdi	-885	-885
B. Årets endring i disponible midler	**-1 588 565**	**948 717**
C. Disponible midler 31.12	**911 762**	**2 500 327**

Note 13 - Bygninger

Stiftelsesdato for aksjeselskapet er 15.12.1933, og anskaffelseskostnaden var kr. 88.463.

Note 14 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 463
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 463
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 769
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	86 694
Årets avskrivninger :	885
Antatt levetid i år :	100

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	139 515	129 769
1749 Forskuddsbetalte kostnader	2 772	2 772
Sum	**142 287**	**132 541**

Note 16 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen består av 1015 aksjer á kr 100.

Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån og opplåning på 1,2 MNOK til rehabilitering av fasade og rør.
Lånenummer:	**83987229031**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	30.11.2053
Opprinnelig lånebeløp:	14 135 000
Lånesaldo 01.01:	14 135 000
Avdrag i perioden:	1 726 066
Lånesaldo 31.12:	**12 408 934**
Saldo 5 år frem i tid:	10 788 508
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	893 254
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 790
Andelssaldo 31.12:	**888 464**
Sum pantegjeld for lån:	**13 297 398**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987229031	1	1 569 968	1 569 968
	4	469 574	1 878 296
	6	444 232	2 665 392
	12	399 138	4 789 656
	4	376 405	1 505 620

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 86 694.

Resultat og balanse med noter for Aktieselskapet Gruegata 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aktieselskapet Gruegata 23

Styreleder	Johannes S. Bjartnes (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Morten Marius Larsen (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Kristoffer Bruun (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Susanne Xuan Tam Trinh (sign.)	27.04.2026

Til generalforsamlingen i Aktieselskapet Gruegata 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aktieselskapet Gruegata 23 som viser et underskudd på NOK 751 848. Årsregnskapet 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 28.04.2026

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

Lillestrøm, 28. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 28.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

28.04.2026 20:31:14

Signaturmetode

Buypass (NO)

Aktieselskapet Gruegata 23

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 04.06.2025, kl 18:00

Sted: personalrommet på Tøyen skole, Hagegata 19, 0577 Oslo

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til StyretG23AS@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Gruegata 23 onsdag 04.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Aktieselskapet Gruegata 23

Onsdag 04.06.2025, kl 18:00

personalrommet på Tøyen skole, Hagegata 19, 0577 Oslo

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Gruegata 23

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 60 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rørutskiftning 2024

Styret orienterer om økonomien og ferdigstillelsen av prosjektet.

4.2 Orientering fra styret om etablering av IN-ordning

Det etableres IN-ordning for lån ihht. tidligere vedtak fra generalforsamlingen 2023. Første mulighet for individuell nedbetaling blir september 2025.

4.3 Orientering fra styret om energikartlegging og utskiftning av vinduer i næringslokalet

Styret legger frem energikartleggingsrapport fra 2024 og planlagt utskiftning av vinduer i næringslokalet medio juni 2025.

4.4 Orientering fra styret om husordensregler

Husordensregler er oppdatert. Styret gjennomgår endringene.

4.5 Orientering fra styret om tilbud om å leie ut tak til mobilmast

Generalforsamlingen 04.06.24 ga styret ansvar for og fullmakt til å følge opp fremlagt tilbud om å leie ut deler av taket over oppgang A til montering av mobilmast. Styret har valgt å takke nei til tilbudet med bakgrunn i styrets overordnede HMS-ansvar.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å vedtektsfeste valgkomiteen

Styret foreslår at Aktieselskapet Gruegata 23 fra 2025 etablerer valgkomité, og at dette vedtektsfestes.

Det foreslås at vedtektene får nytt punkt 7.8a Valgkomite, med følgende ordlyd:

Akiteselskapet Gruegata 23 skal ha en valgkomité bestående av minimum to og maksimalt tre medlemmer. Medlemmer av valgkomiteen velges på generalforsamlingen for ett år av gangen.

Valgkomitéen skal før hver ordinære generalforsamling nominere kandidater til vervene som styreleder, styremedlem og varamedlem som er på valg. Instillingen skal foreligge styret innen fristen for å melde inn saker til generalforsamlingen. I innstillingen skal valgkomiteen vektlegge erfaring, kompetanse, pågående styresaker og overlappende kompetanser til sittende styremedlemmer.

På generalforsamlingen skal valgkomiteen presentere og begrunne sin innstilling.

Valgkomiteen bør protokollføre sitt arbeid. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt for sensitiv informasjon på lik linje med styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med forslaget

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det etableres fast valgkomité med instruks som angitt.

Aktieselskapet Gruegata 23 er ikke pålagt å ha valgkomité gjennom forskrift eller lov. En valgkomité kan samtidig være et virkemiddel for å sikre at borettslaget velger et godt sammensatt og kompetent styre ut fra de oppgaver som foreligger. Styrets erfaring over flere år er at eiere som har blitt oppfordret til å stille til valg og/eller selv har reflektert over det å påta seg verv i god tid før valget oftere stiller til valg, og sitter i flere perioder. En valgkomité vil kunne avlaste styret og bidra til stabile medlemmer ved å rekruttere kandidater og gi anbefalinger i forkant av generalforsamlingen.

5.2 Forslag fra Myraune: Oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller for installering av fryseboks i bod

Det har tidligere vært formidlet til beboere at det ikke er mulighet for fryseboks i kjeller grunnet tilstanden på det elektriske anlegget.

Det er ønskelig at styret utreder kostnader på en oppgradering som muliggjør dette før generalforsamlingen, og at vi kan stemme over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: a) Det er ønskelig at styret, med de forespeilede kostnadene, iverksetter plan om oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller.

b) Det er ikke ønskelig at styret, med de forespeilede kostnadene, iverksetter plan om oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller.

c) Det er ønskelig med oppgradering av elektrisk anlegg i

kjelleren, men ikke på det prisnivået som er forespeilet.

Styrets innstilling: Konkret kostnadsoverslag for tiltaket presenteres på generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tiril Østefjells (tar ikke gjenvalg).

Valgkomiteens nominasjon: Johannes Sommerset Bjartnes.

Forslag til vedtak: Johannes Sommerset Bjartnes velges som ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Johannes S. Bjartnes (stiller til gjenvalg dersom han ikke velges som styreleder).

Valgkomiteens nominasjon: Ingen kandidater er meldt innen frist for innkalling.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Morten Marius Larsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Edel-Marie Haukland (tar gjenvalg) og Even Garshol (tar ikke gjenvalg).

Valgkomitéens nominasjon: Ingen kandidater er meldt innen frist for innkalling.

6.4 Valg av medlemmer til valgkomité

Medlemmer av valgkomitéen 2024-2025: Enrique Barra og Henrik Liland (ikke automatisk gjenvalg).

Hvis sak 5.1 vedtas må det velges 2 til 3 medlemmer til valgkomitéen. Dersom sak 5.1 ikke vedtas, utgår sak 6.4.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2025

Styret i Aktieselskapet Gruegata 23

Styreleder, Tiril Østefjells
Styremedlem, Morten Marius Larsen
Styremedlem, Johannes S. Bjartnes
Varamedlem, Even Gurholt Garshol
Varamedlem, Edel-Marie Haukland

Årsmelding 2024 for Aktieselskapet Gruegata 23

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tiril Østefjells
Styremedlem, Johannes S. Bjartnes
Styremedlem, Morten Marius Larsen
Varamedlem, Even Gurholt Garshol
Varamedlem, Edel-Marie Haukland

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på StyretG23AS@outlook.com eller via Naborom: g23as.naborom.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Aktieselskapet Gruegata 23

Aktieselskapet Gruegata 23 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 933685411. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 29 aksjeenheter hvorav én næringsenhet.

Aktieselskapet Gruegata 23 bruker Naborom for kommunikasjon. Registrerte eiere kan automatisk opprette bruker og få tilgang til g23as.naborom.no. Leietakere må registreres hos OBF for å få tilgang. Eiere har ansvar for å registrere leietakere hos forretningsfører.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Aktieselskapet Gruegata 23 har ikke egen vaktmester.

Aktieselskapet Gruegata 23 har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS. Oppganger vaskes x 2 pr mnd, vaskerom vaskes x 1 pr mnd.

Bredbånd, kabel-tv

Aktieselskapet Gruegata 23 fikk fra 01.02.24 installert fiber fra Global Connect (tidligere HomeNet). I felleskostnader inngår bredbånd (5 Mbit/s). Den enkelte aksjeeier kan avtale ytterligere oppgradering av hastighet eller tilgang til tv ved direkte bestilling hos Global Connect.

Nøkler, skilt

Hovednøkkel til felles inngangsdører, kjellere og vaskeriet er sentralnøkkel og kan kun bestilles fra styet på Naborom: g23as.naborom.no eller på e-post: styretg23as@outlook.com. Nøkler selges til kostpris (i 2024 var dette kr 458). Pris på hovednøkkel beregnes ut fra reell kostnad når den bestilles.

Ønsket navn på ringeklokkeskilt meldes styret på e-post ved overtakelse/ innflytting. Styret merker ringeklokker.

Merking av egen postkasse og nøkler til denne besørger aksjeeiere selv.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Aktieselskapet Gruegata 23, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Brannvarslere: Byttet til seriekoblede varslere med ti års batteritid. Testes ved dugnad.
- Fjernet hensatt avfall i trappeløp/oppganger av hensyn til brannrisiko/rømningssikkerhet.
- Gjennomført HMS-runde x 1 pr måned ved styreleder.
- El-kontroll sist gjennomført av Elvia i boliger i 2021.
- Gruegata 23 AS har ingen lekeplasser/lekeplassutstyr.

Forsikring

Eiendommen til Aktieselskapet Gruegata 23 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83149859.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes direkte til gjensidige via deres nettportal: https://www.gjensidige.no/meld-skade/bedrift/borettslag-og-sameier (velg melding som beboer) med referanse til polisenummer over. Husk å orientere styret om skademeldingen. Skade kan også meldes via styret. Forsikringsmegler varsles av styret på post@soderbergpartners.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2016: Ny takpapp ble lagt i 2016, forventet levetid i 20 år.
- 2017/18: Bakgården ble oppgradert med brostein og ny beplantning
- 2018: Betongtrapper på fellesområder i alle oppganger ble oljebehandlet
- 2019: Nye utemøbler og ytterligere beplantning av bed i og utenfor bakgård.
- 2020: Borettslaget gikk over fra mineralsk oljefyring til bioolje fra 01.01.20. Nye tanker for bioolje som sekundær energikilde for oppvarming med total kapasitet på 2000 liter ble installert.
- 2021/22: Skiftet ut vaskemaskin x 2.
- 2022: Ca 50% av borettslagets vinduer og balkongdører (produksjonsår fra ca 1983) ble skiftet ut høst/vinter. Arbeidet ble utført av Takst og Vindu. Forventet levetid på nye vinduer er 35-40 år. Alle nye vinduer ble levert med fastmontert ventil for bedre ventilasjon og inneklima.
- 2023: Brannbalkonger ble rehabilitert: Løs puss og betong ble pigget ned, og ny betong og puss ble lagt. Oversidene av balkongene ble belagt med epoxy og malt. Rekkverkene på alle brannbalkongene samt platene på rekkverket ut mot gata ble pusset og malt. Vaskerommet ble rehabilitert: Løs puss og maling ble skrapt av grunnmur/vegger. Lagt ny puss ut fra behov og malt. Installert ny ventilasjonsvifte x 2. Arbeidet på balkonger og vaskerom ble utført av Pussmester AS.
- 2024:
    - Installert avfukter i tørkerom.
    - Kjøpt ny tørketrommel.
    - Skiftet til sensorstyrte LED-lamper på fellesområder i oppgang A.
    - Skiftet samtlige vann- og avløpsrør, samt radiatorstammer som går gjennom bad, vår/sommer 2024. Samtlige baderom ble tilbakeført til moderne standard. Arbeidet ble utført av VBM Byggfornyelse.
    - Erstattet skadede dører oppgang A (til barnevognrom, ned til kjeller, inn til næringslokalet).
    - Installert dørpumpe på port i bakgård.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 20 møter og behandlet 119 styresaker.

Styret har i perioden jobbet med:

1. **Utskifting av vann- og avløpsrør, og tilbakestilling av bad:** Styret har i 2024 bruk hoveddelen av sin tid på å følge opp utskiftning av vann- og avløpsrør, med tilhørende tilbakestilling av bad. Det ble gjennomført felles infomøte for alle eiere før oppstart. Styret har hatt byggemøter med entreprenør hver 2.-4. uke gjennom prosjektet. Underveis og etter prosjektets ferdigstilling har styret har fulgt opp henvendelser fra eiere, samt skader/ forsikringssaker, underveis. Sluttoppgjør ble

avtalt fra feb 2025.

2. **Energikartlegging.** Det ble gjennomført energikartlegging av bygget ved Structor Tekniske Systemer. Kartleggingen mottok støtte fra Enova for 50% av kostnaden.
3. **Annet mindre vedlikehold:**
    - Gjennomført dugnad vår og høst med godt oppmøte.
    - Skiftet ut tre metalldører i A-oppgangen og en tredør i kjeller i A etter innbruddsforsøk.
    - Gjennomført rutinemessig service på elkjel, inkludert bytte av komponenter.
    - Gjennomført service på oljekjel og ekspansjonskar i fyringsanlegget (2025)
    - Gjennomført årlig rørinspeksjon
    - Byttet til fibernett
    - Kjøpt og installert ny tørketrommel i fellesvaskeriet.
    - Kjøpt og installert avfukter i fellesvaskeriet.
    - Installert dørpumpe på bakport.
4. Kommunikasjon: Forberedt og tatt i bruk Naborom fra 01.01.25.
   Brannsikkerhet/søppelhåndtering: Fellesarealer i kjeller tømt helt for hensatt søppel og utdatert utstyr fra gamle fellesvaskerier (tøyvalse m.m.) ifm. vårdugnad. Brannvarslere i oppganger skiftet ut ifm. høstdugnad.

07.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Aktieselskapet Gruegata 23

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 283 500	1 630 472	2 374 921	2 624 605
Sum		**2 283 500**	**1 630 472**	**2 374 921**	**2 624 605**
Sum		**2 283 500**	**1 630 472**	**2 374 921**	**2 624 605**
Forretningsførsel og revisjon	2	88 343	75 602	80 000	91 000
Lønn og honorar	3, 4	136 920	57 050	136 920	68 460
Vedlikehold	5	11 165 799	1 050 184	10 145 000	500 000
Eksterne tjenester	6	57 252	48 663	33 280	48 000
Kabel-tv og bredbånd		36 064	66 864	66 864	33 264
Forsikring		113 669	107 156	113 506	122 000
Kommunale avgifter		317 545	274 486	316 800	375 000
Brensel og strøm		321 253	370 028	330 000	360 000
Andre driftsutgifter	7	52 750	30 704	35 000	35 000
Avskrivninger		885	0	0	0
Sum		**12 290 480**	**2 080 736**	**11 257 370**	**1 632 724**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-10 006 980**	**-450 264**	**-8 882 449**	**991 881**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-10 006 980**	**-450 264**	**-8 882 449**	**991 881**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	115 858	51 787	0	0
Rentekostnad	9	608 658	118 771	11 333	909 604
Andre finansposter	10	-9 988	-9 190	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-482 812**	**-57 794**	**-11 333**	**-909 604**
Årsresultat	**11**	**-10 489 792**	**-508 058**	**-8 893 782**	**82 277**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		0	-1 954 603	9 037 388	-153 555
Opptak lån		11 437 624	2 697 376	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	885	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**948 717**	**234 715**	**143 606**	**-71 278**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	87 579	88 463
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**87 579**	**88 463**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 479	9 596
Forskuddsbetalte kostnader	12	132 541	119 241
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 126 212	1 641 955
Innestående på særvilkår		5 851	5 652
Sum omløpsmidler		**3 283 082**	**1 776 443**
SUM EIENDELER		**3 370 661**	**1 864 906**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	101 500	101 500
Annen egenkapital 1.1		-1 158 802	-650 745
Årets resultat	11	-10 489 792	-508 058
Sum egenkapital	**14**	**-11 547 094**	**-1 057 302**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	14 135 000	2 697 376
Sum langsiktig gjeld		**14 135 000**	**2 697 376**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 133	5 739
Leverandørgjeld		659 990	153 195
Påløpne renter		55 652	7 914
Annen kortsiktig gjeld		60 980	57 985
Sum kortsiktig gjeld		**782 755**	**224 833**
Sum gjeld		**14 917 755**	**2 922 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 370 661**	**1 864 906**

Oslo 31.12.24
Styret i Aktieselskapet Gruegata 23

Sted:_____, dato:_____

Tiril Østefjells Styreleder	Morten Marius Larsen Styremedlem	Johannes S. Bjartnes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 334 088	1 334 088	1 334 112	1 528 182
3607 Renter og avdrag	880 716	136 380	880 709	1 063 159
3613 Salg av nøkler	1 832	350	0	0
3625 Inntekt bredbånd	66 864	66 864	66 864	33 264
3626 a konto renter særfordelt lån	0	11 460	11 333	0
3627 a konto avdrag særfordelte lån	0	81 330	81 903	0
Sum	**2 283 500**	**1 630 472**	**2 374 921**	**2 624 605**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 720	6 000
Forretningsførerhonorar	57 900	57 048	59 280	60 000
Annen regnskapsførsel	24 818	13 554	15 000	25 000
Sum	**88 343**	**75 602**	**80 000**	**91 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	50 000	120 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	7 050	16 920	8 460
Sum	**136 920**	**57 050**	**136 920**	**68 460**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023- 2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 306	236 066	145 000	250 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	240 667	42 637	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	488	0	0	0
6650 Utskifting av vann- og avløpsrør	10 908 339	0	10 000 000	250 000
6690 Vedlikehold brann-balkonger	0	771 482	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	**11 165 799**	**1 050 184**	**10 145 000**	**500 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	29 939	30 000	33 280	48 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	224	0	0
6725 Juridisk rådgivning	0	9 281	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	27 313	9 158	0	0
Sum	**57 252**	**48 663**	**33 280**	**48 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 760	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	834	1 937	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 258	3 090	5 000	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 276	4 062	0	0
7772 Andre gebyrer	12 890	3 738	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 843	2 974	0	0
7790 Andre driftskostnader	23 649	13 144	30 000	30 000
Sum	**52 750**	**30 704**	**35 000**	**35 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	115 443	51 787	0	0
8059 Andre renteinntekter	415	0	0	0
Sum	**115 858**	**51 787**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 8398.72.18013	0	93 701	0	0
8150 Lånenr 8398.72.29031	608 658	12 914	0	909 604
8155 Lånenr 8398.71.51792	0	12 156	11 333	0
Sum	**608 658**	**118 771**	**11 333**	**909 604**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 988	-9 190	0	0
Sum	**-9 988**	**-9 190**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 551 610**	**1 316 895**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-10 489 792	-508 058
Tilbakeføring avskrivninger	885	0
Opptak av langsiktig lån	11 437 624	2 697 376
Avdrag langsiktig lån	0	-1 954 603
Endring av bygningsverdi	-885	0
B. Årets endring i disponible midler	**948 717**	**234 715**
C. Disponible midler 31.12	**2 500 327**	**1 551 610**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	129 769	113 669
1749 Forskuddsbetalte kostnader	2 772	5 572
Sum	**132 541**	**119 241**

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen består av 1015 aksjer á kr 100.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån og opplåning på 1,2 MNOK til rehabilitering av fasade og rør.
Lånenummer:	**83987229031**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	10.03.2055
Opprinnelig lånebeløp:	14 135 000
Lånesaldo 01.01:	2 697 376
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	11 437 624
Lånesaldo 31.12:	**14 135 000**
Saldo 5 år frem i tid:	13 254 709

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987229031	1	1 668 860	1 668 860
	4	499 153	1 996 612
	8	472 214	3 777 712
	12	424 280	5 091 360
	4	400 114	1 600 456

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 83987229031 har første avdrag 10.01.2025 med kr 11 063	1	1 668 860	1 306
	4	499 153	391
	8	472 214	370
	12	424 280	332
	4	400 114	313

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 87 579.

Note 16 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 463
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 463
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 579
Årets avskrivninger :	885
Antatt levetid i år :	100

Note 17 - Bygninger

Stiftelsesdato for aksjeselskapet er 15.12.1933, og anskaffelseskostnaden var kr. 88.463.

Resultat og balanse med noter for Aktieselskapet Gruegata 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aktieselskapet Gruegata 23

Styreleder	Tiril Østefjells (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Morten Marius Larsen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Johannes S. Bjartnes (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Aktieselskapet Gruegata 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aktieselskapet Gruegata 23 som viser et underskudd på NOK 10 489 792. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.05.2025

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning 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.

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

Lillestrøm, 20. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.05.2025 14:53:52

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aktieselskapet Gruegata 23 onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - personalrommet på Tøyen skole, Hagegata 19, 0577 Oslo.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Gruegata 23

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Silja Lilland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 60000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rørutskiftning 2024

Styret orienterer om økonomien og ferdigstillelsen av prosjektet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om etablering av IN-ordning

Det etableres IN-ordning for lån ihht. tidligere vedtak fra generalforsamlingen 2023. Første mulighet for individuell nedbetaling blir september 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret om energikartlegging og utskiftning av vinduer i næringslokalet

Styret legger frem energikartleggingsrapport fra 2024 og planlagt utskiftning av vinduer i næringslokalet medio juni 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Orientering fra styret om husordensregler

Husordensregler er oppdatert. Styret gjennomgår endringene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.5 Orientering fra styret om tilbud om å leie ut tak til mobilmast

Generalforsamlingen 04.06.24 ga styret ansvar for og fullmakt til å følge opp fremlagt

tilbud om å leie ut deler av taket over oppgang A til montering av mobilmast. Styret har valgt å takke nei til tilbudet med bakgrunn i styrets overordnede HMS-ansvar.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å vedtektsfeste valgkomiteen

Styret foreslår at Aktieselskapet Gruegata 23 fra 2025 etablerer valgkomité, og at dette vedtektsfestes.

Det foreslås at vedtektene får nytt punkt 7.8a Valgkomité, med følgende ordlyd:

Aktieselskapet Gruegata 23 skal ha en valgkomité bestående av minimum to og maksimalt tre medlemmer. Medlemmer av valgkomiteen velges på generalforsamlingen for ett år av gangen.

Valgkomitéen skal før hver ordinære generalforsamling nominere kandidater til vervene som styreleder, styremedlem og varamedlem som er på valg. Instillingen skal foreligge styret innen fristen for å melde inn saker til generalforsamlingen. I innstillingen skal valgkomiteen vektlegge erfaring, kompetanse, pågående styresaker og overlappende kompetanser til sittende styremedlemmer.

På generalforsamlingen skal valgkomiteen presentere og begrunne sin innstilling.

Valgkomiteen bør protokollføre sitt arbeid. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt for sensitiv informasjon på lik linje med styremedlemmer.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra Myraune: Oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller for installering av fryseboks i bod

Det har tidligere vært formidlet til beboere at det ikke er mulighet for fryseboks i kjeller grunnet tilstanden på det elektriske anlegget.

Det er ønskelig at styret utreder kostnader på en oppgradering som muliggjør dette før generalforsamlingen, og at vi kan stemme over følgende forslag til vedtak:

Vedtak:
Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tiril Østefjells (tar ikke gjenvalg).

Valgkomiteens nominasjon: Johannes Sommerset Bjartnes.

Vedtak:
Johannes Sommerset Bjartnes ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Johannes S. Bjartnes (stiller til gjenvalg dersom

han ikke velges som styreleder).

Valgkomiteens nominasjon: Ingen kandidater er meldt innen frist for innkalling.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Morten Marius Larsen

Vedtak:
Kristoffer Bruun og Susanne Xuan Tam Trinh ble valgt for 2 år.

Kristoffer Bruun varsler at han vil trekke seg om ett år av hensyn til styrevervets rullering.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Edel-Marie Haukland (tar gjenvalg) og Even Garshol (tar ikke gjenvalg).

Valgkomitéens nominasjon: Ingen kandidater er meldt innen frist for innkalling.

Vedtak:
Even Gurholt Garshol valgt for 1 år.

6.4 Valg av medlemmer til valgkomité

Medlemmer av valgkomitéen 2024-2025: Enrique Barra og Henrik Liland (ikke automatisk gjenvalg).

Hvis sak 5.1 vedtas må det velges 2 til 3 medlemmer til valgkomitéen. Dersom sak 5.1 ikke vedtas, utgår sak 6.4.

Vedtak:
Henrik Liland og Enrique Barra ble valgt for ett år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:56

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Johannes S. Bjartnes
- Styremedlem, Kristoffer Bruun
- Susanne Xuan Tam Trinh
- Styremedlem, Morten Marius Larsen
- Varamedlem, Even Gurholt Garshol

Protokoll for Aktieselskapet Gruegata 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Silja Liland (sign.)	06.06.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aktieselskapet Gruegata 23 tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Tøyen skole.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Aktieselskapet Gruegata 23

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var _ andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og _ representert med fullmakt, til sammen _ stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Silja Liland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 60000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utskifting av elkjele

Vedtak:
Styret orienterer om kjøp og monitering av ny elkjele til varmeanlegget.

4.2 Orientering fra styret om elektrisk anlegg i bod

Vedtak:
Styret orienterer om oppfølging av sak fra forrige generalforsamling angående elektrisk anlegg i bodene.

4.3 Bruk av fellesområder i kjeller

Vedtak:
Vi har tre rom i kjellerne som står ubrukt. Styret ønsker innspill til bruk av disse.

4.4 Vond lukt på bad

Vedtak:
Styret har mottatt henvendelser om kloakklukt på badet i noen leiligheter, og ønsker å kartlegge dette problemet. Styret har sendt ut epost til aksjeeiere der man kan melde fra til styret om dette problemet gjelder din enhet.

4.5 Kartlegging av røykvarslere og brannslukningsapparat

Vedtak:
Styret sendte i denne perioden ut en kartlegging av røykvarslere og brannslukningsapparat til aksjeeiere, og bruker denne anledningen til å be alle om å svare på den kartleggingen.

5. Forslag

Vedtak:
Ingen saker er meldt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Morten Marius Larsen og Kristoffer Bruun

Valgkomiteens innstilling: Ingen kandidater er meldt innen fristen for innkalling.
Valgkomitéen presenterer sin innstilling på møtet.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Susanne Xuan Tam Trinh

Vedtak:
Iver Bunkholt ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Even Garshol

Valgkomiteens innstilling: Ingen kandidater er meldt innen fristen for innkalling.
Valgkomitéen presenterer sin innstilling på møtet.

Vedtak:
Ingen valgt.

6.3 Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomité som har fullført sin periode:

Enrique Bayarr Sabariego

Henrik Liland

Valgkomitéen skal bestå av to eller tre medlemmer, som velges for ett år av gangen.
Kandidater bes melde seg i møtet.

Vedtak:
Morten Marius Larsen og Enrique Bayarr Sabariego ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:20

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Johannes S. Bjartnes
Styremedlem, Iver Bunkholt
Styremedlem, Susanne Xuan Tam Trinh

Protokoll for Aktieselskapet Gruegata 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Silja Liland (sign.)	20.05.2026

VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAPER

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Aksjeselskapet Gruegata 23. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 101 500 fordelt på 1015 aksjer á kr 100, fullt innbetalt og pålydende navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[1]

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

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

[1] Reglene om godkjenning av eierskifte følger ikke av borettslagsloven for boligaksjeselskapenes vedkommende. De må eventuelt vedtektsfestes av generalforsamlingen. Skal selskapet kreve gebyr for godkjennelse av ny andelseier, må det også vedtektsfestes med tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler. [2]

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt[3]

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

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Eier av aksjene med borett til leilighet H0501 (Leiligheten) har alene ansvar for vedlikehold, herunder ansvar for nødvendig utskiftning av terrassen/altanen og bygningskonstruksjonen som er endret som følge av oppføring av terrasse/altan. Eieren av leiligheten plikter å sørge for at det ikke oppstår noen form for skader eller lekkasje som følge av terrassen/altanen, og er ansvarlig for eventuelle skader og merutgifter til vedlikehold forårsaket av terrassen/altanen.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt[4]

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

---

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

[3] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle aksjeeierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidede vedlikeholdsplikten.

[4] Også selskapets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 2.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.2 Fordeling[5] og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkels om fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[6] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da

[5] De nye reglene innebærer ikke noen endring i kostnadsfordelingen mellom aksjeeierne. Det anbefales å ta inn i vedtektene den gjeldende kostnadsfordelingen.
[6] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet fordeles to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre[7]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamling

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

[7] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

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

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skald et sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.[8]

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer[9]. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.8a Valgkomité

Aktieselskapet Gruegata 23 skal ha en valgkomité bestående av minimum to og maksimalt tre medlemmer. Medlemmer av valgkomiteen velges på generalforsamlingen for ett år av gangen.

Valgkomitéen skal før hver ordinære generalforsamling nominere kandidater til vervene som styreleder, styremedlem og varamedlem som er på valg. Instillingen skal foreligge styret innen fristen for å melde inn saker til generalforsamlingen. I innstillingen skal valgkomiteen

[8] Har selskapet fra før en annen stemmeregel, er det denne som skal videreføres.
[9] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer og varamedlemmer.

vektlegge erfaring, kompetanse, pågående styresaker og overlappende kompetanser til sittende styremedlemmer.

På generalforsamlingen skal valgkomiteen presentere og begrunne sin innstilling.

Valgkomiteen bør protokollføre sitt arbeid. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt for sensitiv informasjon på lik linje med styremedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strenger krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder et som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å h fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

ORDENSREGLER FOR Gruegata 23 AS
Vedtatt av styret 27. mai 2025

Pkt. 1. Bakgård og fortau
Kasser, bøtter og andre skjemmende ting må ikke hensettes i bakgården eller på fortau mot Gruegata 23 AS. Fotballsparking, ballkasting og sykling skal ikke være til sjenanse for naboer. Sykler skal fortrinnsvis parkeres ved sykkelstativene. De skal ikke låses inntil utemøblene eller rekkverk. Langtidslagring av sykler skal skje i sykkelrommet i oppgang A. Røyking skal ikke forekomme under vinduene i 1. etg. Ta hensyn ved bruk av bakgård etter kl. 23. Brennbart materiale skal ikke plasseres ved husvegg eller søppelskur. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt i bakgården.

Pkt. 2. Søppel
Må kun legges i de dertil bestemte kasser. Pappsøppel brettes. Søppelkassene skal ikke overfylles. Lokkene på kassene må alltid holdes lukket. Kassene er beregnet for vanlig husholdningsavfall. De må ikke fylles med søppel etter oppussing, flytting ol.

Pkt. 3 Vaskerom og tørkerom
Bruk av vaskerommet er på hverdager tillatt mellom kl 0730 og 23 00, på søndager mellom kl 10.00 og 21 00
Vaskerommet bookes i felles bookingløsning. Reservasjoner merkes med navn. Reservasjonen holdes så kort som mulig. Tørre klær hentes snarest. Dersom vedkommende ikke benytter vaskeriet innen 20 minutter etter avsatt tid regnes det som ledig.
Vaskerommet rengjøres etter bruk og holdes ryddig. Gulvet må kostes og lofilteret renses. Døren ut til kjellergangen må holdes lukket under vasking. Lys i alle kjellerrom må slukkes etter bruk.

Pkt. 4 Kjellerne
Må holdes i ordentlig stand. Kasser o.l. må ikke hensettes i kjellergangene. Det er ikke tillatt med levende lys i kjellerne. Lys slukkes og dørene låses etter bruk. Lading av batterier til elektriske sykler o.l. er ikke tillatt på fellesområder. Elektriske apparater skal ikke stå permanent på i boder og fellesområder.

Pkt. 5. Trappene
Vinduene i oppgangene må ved lufting ikke etterlates åpne for innbrudd, regn, snø eller kulde.
Uvedkommende ting må ikke hensettes i trappene.
Beboerne har erstatningsplikt for skader forårsaket flytting eller lignende.

Pkt. 6. Balkongene
Brannbalkongene skal være en fluktvei. Beboerne må derfor sørge for at det er fri passasje. Ta hensyn ved bruk av balkongene etter kl. 23. Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill på balkongene. Beboere har ansvar for å følge med på istappdannelse, og fjerne istapper på balkonger fortløpende, samt måke egen balkong ved snøfall.

Pkt. 7. Elektriske pærer

Dersom det er behov for å skifte lyspærer eller batterier til røykvarslere i fellesområder kan dette besørges av den enkelte beboer. Kvittering kan leveres til styret. Røykvarslere i fellesområdet som blir satt av ved uhell må også gjenopprettes av den som har utløst dem.

Pkt. 8. Bad w.c. og sentraloppvarming
Må behandles med forsiktighet, slik at enhver skade på huset unngås. Pass på at radiatorene kun skrus opp i den utstrekning som årstider og værforhold tilsier.

Pkt. 9. Musikk
Det skal være nattero etter kl.23.00 alle ukedager. Musikk tillates derfor ikke etter dette tidspunktet.
Musikkøvelser og støyende musikk tillates ikke etter klokka 21. Regelen om musikk etter klokka 21 gjelder ikke når det er fest på dager før fridager (fredag/lørdag/før hellig- og høytidsdag), men det må da gis nabovarsel minst 3 dager i forveien. Det anmodes om at fester ikke avholdes kvelden før normal arbeidsdag. Utstedt nabovarsel gir ikke tillatelse til å tøye disse reglene.

Pkt. 10. Låsing av porter og dører
Skal være låst hele døgnet. Vis hensyn ved bruk av bakporten, og bruk helst hovedinngangen mellom 23 og 07 pga. støy.

Pkt. 11. Utbedring av leiligheter og forretningslokalet - Støy
Hammer, drill eller annet støyende verktøy kan kun benyttes fra kl 08 00—20 00 på hverdager samt fra kl 11 00—1900 i helger.

Pkt. 12. Husdyrbold
Husdyrhold tillates for vanlige små husdyr etter orientering til styret. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller urimelig belastning for andre eiere, beboere eller bomiljøet. Dersom varsel om slik belastning sjenanse mottas, kan styret følge opp med tiltak.

Pkt. 13. Salg, utleie- eller fremleieforhold*
Salg, utleie eller fremleie i A/S Gruegt. 23 må ikke finne sted uten skriftlig søknad og godkjennelse av selskapets styre. Styret kan etter skriftlig søknad godkjenne fremleie i inntil tre år dersom andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se også lov om burettslag § 5-5.

*For utfyllende bestemmelser se Lov om burettslag kapittel 5 Bustadene.

Ovennevnte ordensregler iverksettes 4. juni 2025

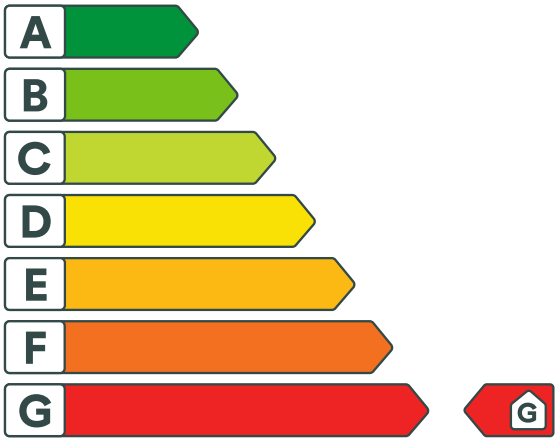
Styret

enova

Energiattest



Adresse **Gruegata 23C, 0652 OSLO**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302403**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80592094**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **392,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **392,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 855 kWh**

Gruegata 23C, 0652 OSLO

Detaljering

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

Gruegata 23C, 0652 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.

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.

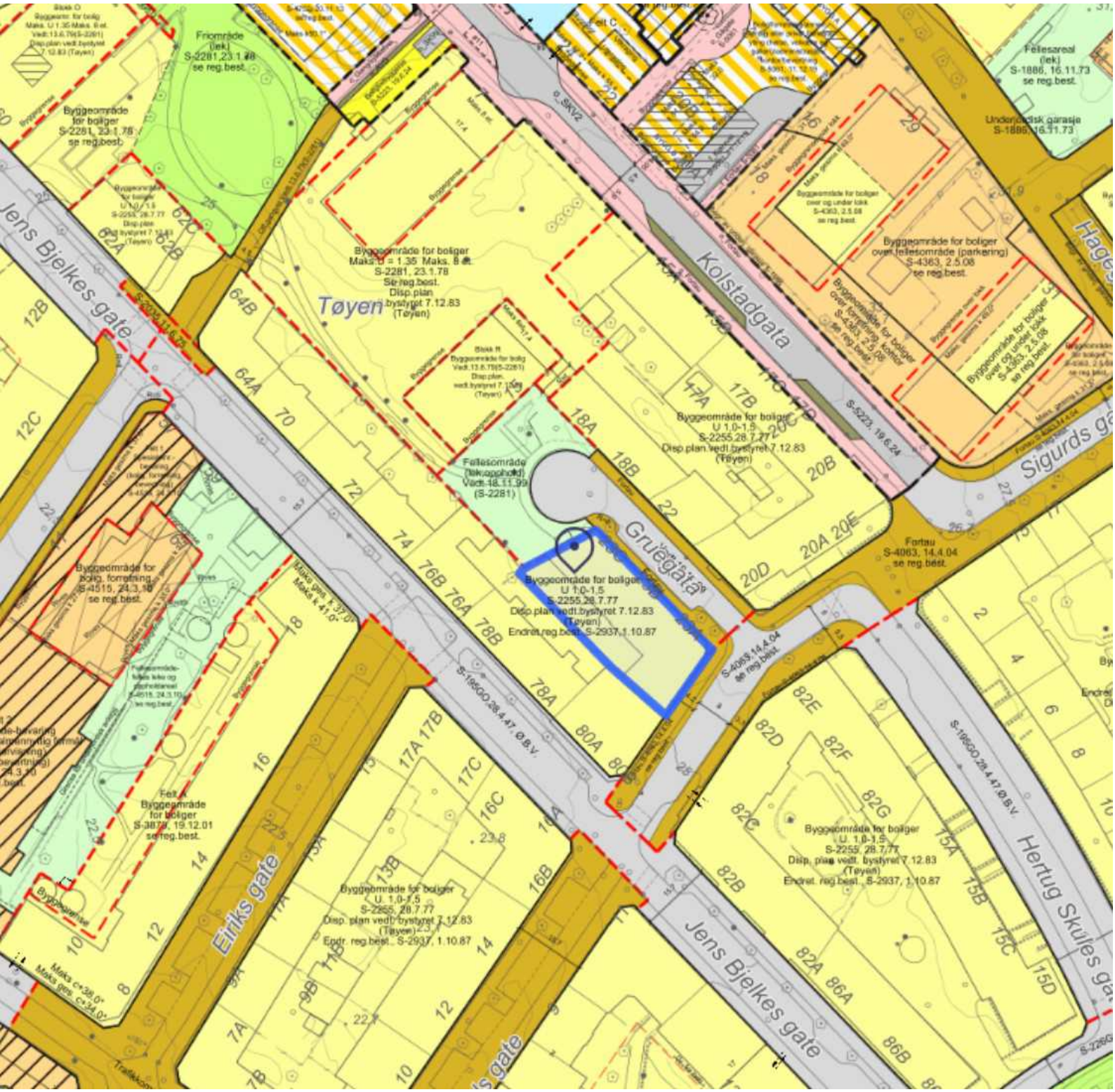
https://www.enova.no/energimerking

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


Jens Bjelkes gate
Kolstadgata
Gruegata
Sigurds gate
Eiriks gate
Hertug Skules gate
Tøyen
Byggeområde for boliger
Maks. U = 1.35 Maks. 8 et.
S-2281, 23.1.78
Se reg.best.
Disp.plan
bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fellesområde
(lek,opphold)
Vedt.18.11.99
(S-2281)
Byggeområde for boliger
over og under tak
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering)
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Fortau
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
Felt A
Byggeområde
for boliger
S-3878, 19.12.01
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U. 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Fellesområde-
felles lekeog
oppholdsareal
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Fellesareal
(lek)
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-1886, 16.11.73
Friområde
(lek)
S-2281,23.1.78
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-2281, 23.1.78
se reg.best.
S-5223, 19.6.24
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
S-2004, 15.6.05
S-1956/20.4.47, Ø.B.V.
S-1956/20.4.47, Ø.B.V.
Maks c=28.0°
Maks gjes. c=34.0°
Trafikkom

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

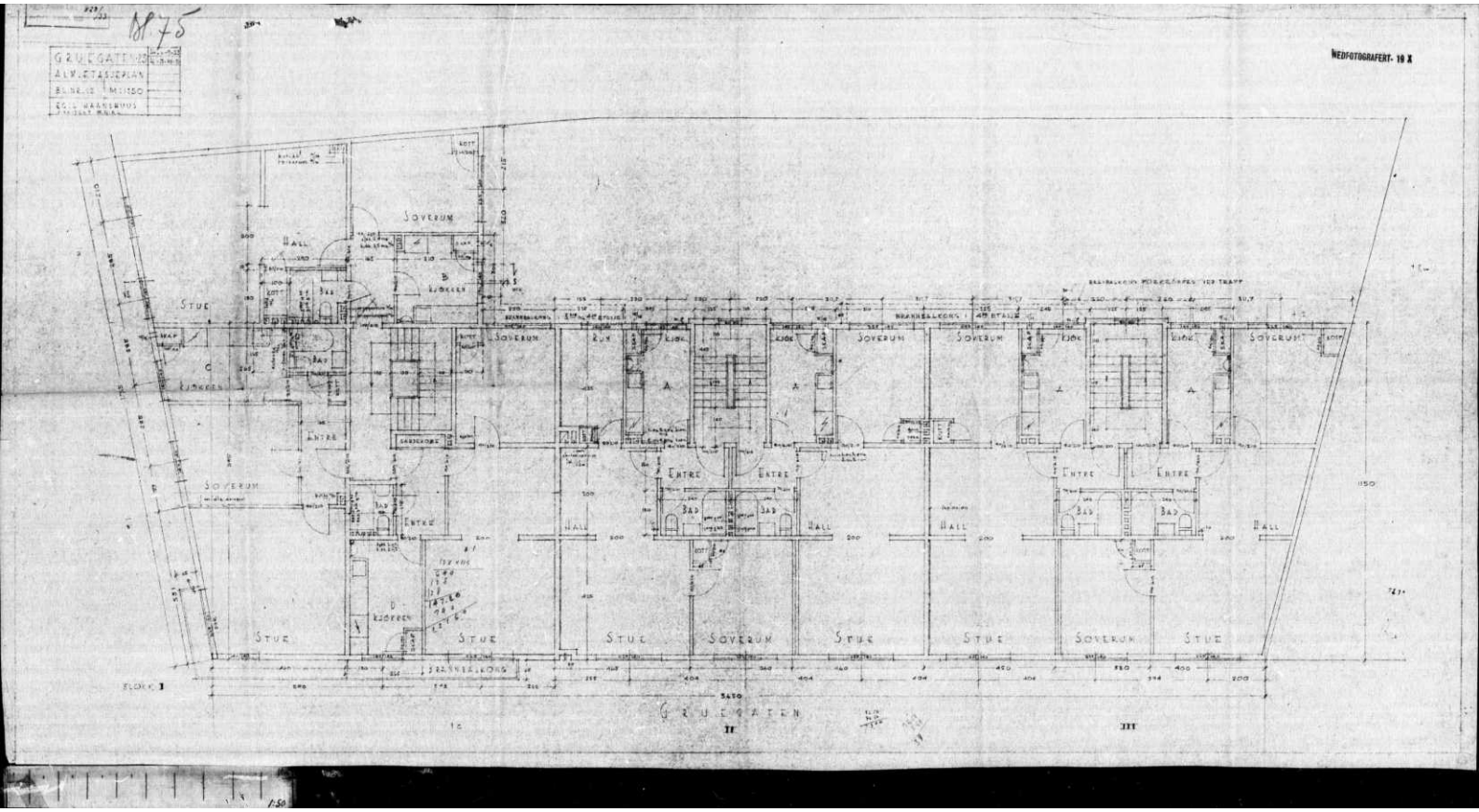
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


1875
GRUEGATEN
ALMUETASSEPLAN
BLINDERN
EGIL WARBERGS
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SOVERUM
HALL
STUE
BAD
ENTRE
KJØKKEN
BRANNBALKONG
GRUEGATEN
FLOKK I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRLEGGER SENTRALEN AS
Brobekkveien 40
0598 OSLO

Dato: 22.08.2018

Deres ref.: STÅLE SKRIUNG	Vår ref.: 201806473-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRUEGATA 23	Eiendom:	231/146/0/0
Tiltakshaver:	AKTIESELSKAPET GRUEGATA 23	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	RØRLEGGER SENTRALEN AS	Adresse:	Brobekkveien 40, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gruegata 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av avløpsrør, mottatt 21.8.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AKTIESELSKAPET GRUEGATA 23, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
randmodgm@gmail.com

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2024
	202453160 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse:	GRUEGATA 23	Eiendom:	231/146/0/0
Tiltakshaver:	AKTIESELSKAPET GRUEGATA 23	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gruegata 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av alle bad og utskifting av rør, mottatt 20.11.2024.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 20.11.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AKTIESELSKAPET GRUEGATA 23, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Vestre Kanalgate 6
1516 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.05.2024
henning Nielsen	200813497 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	GRUEGATA 23	Eiendom:	231/146/0/0
Tiltakshaver:	AKTIESELSKAPET GRUEGATA 23	Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Gruegata 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 21.02.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 26.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200813497			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning	A 162	10.02.2009	6/2
Snitt Fasade	A 160	10.02.2009	6/3
Fasade syd	A 160	10.02.2009	6/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
AKTIESELSKAPET GRUEGATA 23, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONTUR AS
Strandgata 13c
2815 GJØVIK

Dato: 26.08.2019

Deres ref.: ERIK BRETT JACOBSEN | Vår ref.: 201603505-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRUEGATA 23 A 0	Eiendom:	231/146//12
Tiltakshaver:	Marie Fjeldstad og Erik Brett Jacobsen	Adresse:	Gruegata 23 a, 0652 OSLO
Søker:	KONTUR AS	Adresse:	Strandgata 13c, 2815 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest – Gruegata 23 A 0

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av takterrasse, mottatt 15.08.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603505			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskartmed inntegnet tiltak		02.02.2016	1/6
Perspektiver			1/7
Plan 5 altan	A1501	02.02.2016	1/8
Snitt	A3500	02.06.2015	1/9
Fasade nord - Eksisterende og ny	A3100	02.02.2016	1/10
Fasade sør - Eksisterende og ny	A3200	02.02.2016	1/11
Fasade øst - Eksisterende og ny	A3300	02.02.2016	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2019 av:

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Celine Jødal - for fungerende enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

Kopi til:
Marie Fjeldstad og Erik Brett Jacobsen, Gruegata 23 a, 0652 OSLO, erik.jacobsen@kontur.as

Grucgt. 23

Inr 828/1933

Våningshus

Anmeldelse & Tegninger

4b 828 1933

Expeditions-Dokument

angaaende Vaningshus

paa Matr.-No. 23 Grüegaten

Indlevert 20 mai 1933

Ferdig attestert 13/11-35

Attestert Duplikat sendt Brandchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20 mai 1933

A. Hillmann

Opmaalingsvesenet 448
Mottat 23 MAI 1933

Reg. chefen jfr. ov. Gruen 23

Sendes Hr. reguleringschefen.
Eiendommegrænserne opmålt Bl. 1
med rødt.

Oslo opmålingsvesen 24/5 - 1933

Mellbye

Eckbladsen

2

M/O

Gruegaten 23
Opm.chefens eksp. av 24/5 33.

OSLO VANN & KLOAKK

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 001965 31.MAI 1933
RØRLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på grunnplanen bl. I med blått.

Sigurds gate er regulert 15,7 m. bred og Gruegaten 12,5 m. bred.

Den regulerte høide for Sigurds gate i skjæringspunktet med Gruegatens midtlinje er kote 25,5o. Herfra faller gaten mot syd mot Jens Bjelkes gate med 1:38,6 efter midtlinjen til kote 24,4o på denne gates nordside.

Gruegatens midtlinje ligger langs nr. 23 med stigning 1:∞ til ut for flukt av grensen mellem nr. 23 og nr. 21. Herfra faller den med 1:406.

Fortågestigningen i Sigurds gate er 10 cm. og i Gruegaten 8 cm.

For strøket gjelder byggevedtekt 62, stadfestet av arbeidsdepartementet 5/5 1930.

Oslo reguleringsvesen den 29/5 1933.

EAF/VH

J.nr. 1965/1933. Matr.nr. Gruegt. 23.

Oversendes herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvenes høide approberes.

Installasjon av vannklosetter krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement forbeholder jeg mig å opstille de fornødne bestemmelser, når detaljert anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes herfil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 2. juni 1933.

Bygn. chefens J.nr.: 825
6 - JUN 1933

TH. STENERSEN

3

Øversendes Oslo helseråd.

Oslo 7/6-33

Ekmagnus.

Ad: 23 Gruegaten. Jnr. 633/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 kan ikke anbefales på grunn av den smale gårdsplass.

Oslo helseråd, den 19 juni 1933.

Efter bemyndigelse.

Alfred Sundt

Sygn. 828
motte 20 JUN 1933 33

Lysindsøg.

✓ Bf. 14-15 beregn

Thenh. t. helseraadets paalegning kan anmeldelsen ikke godkjennes.

Oslo 21/6-33

mdden 21/6 33

Bl 15 Brandsikringen. A. Skilbred

Bl 17, 24 Planer og fasader.

Ekm.

Øversendes Oslo helseråd i anl. bl. 17-24.

Oslo, 7/7-33

✓

Ekmagnus.

SB/VW.

Ad: 23 Gruegate, jnr. 725/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 kan fremdeles ikke anbefales innvilget.

Oslo helseråd den 12. juli 1933.

Bygn. chefens kont.
motte 12 JUL 1933

Odd Sundt.

Lysindsøg.

Gruegata 23C

Nabolaget Tøyen - vurdert av 245 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Rema 1000 Tøyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	4 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	4 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

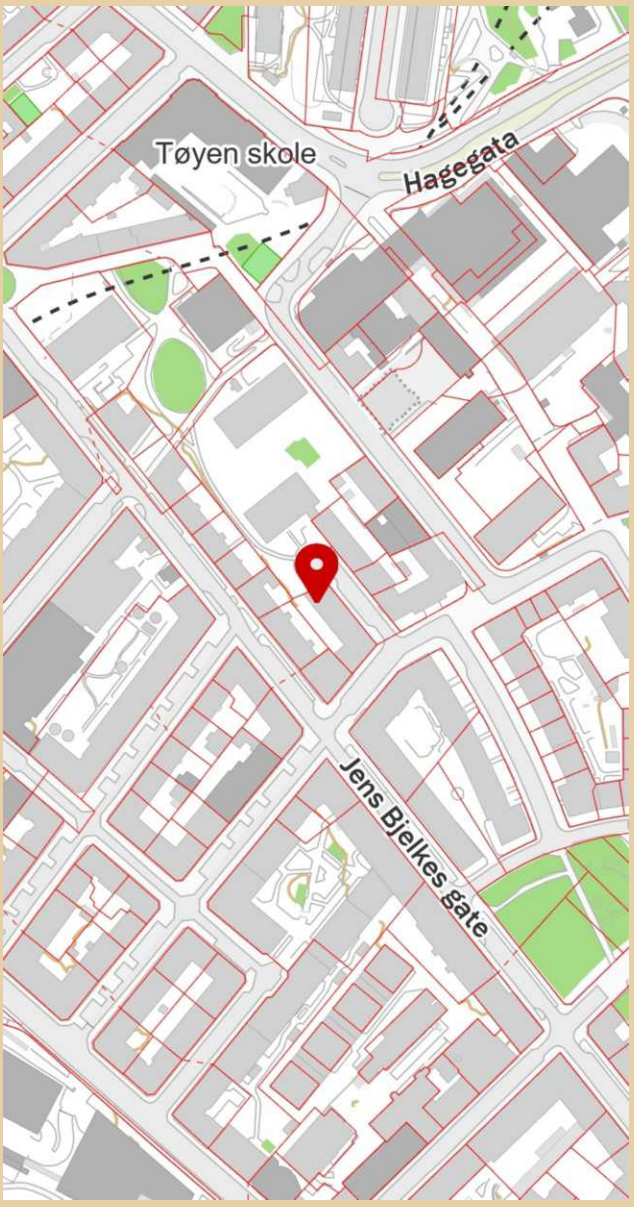
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gruegata 23 C, 0652 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 146, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
