PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

GRUEGATA 23 B

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 B , 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 146

Aksjenummer 421-448

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 14.07.2026 **Rapportdato:** 15.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2783 **Eiendomsverdi ref nr:** CB1957

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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 leilighet 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 2,65 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:

- Oppgradert kjøkkeninnredning i 2024.
- Ny kjøkkenventilator i 2024.
- Nye vinduer i 2016.

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

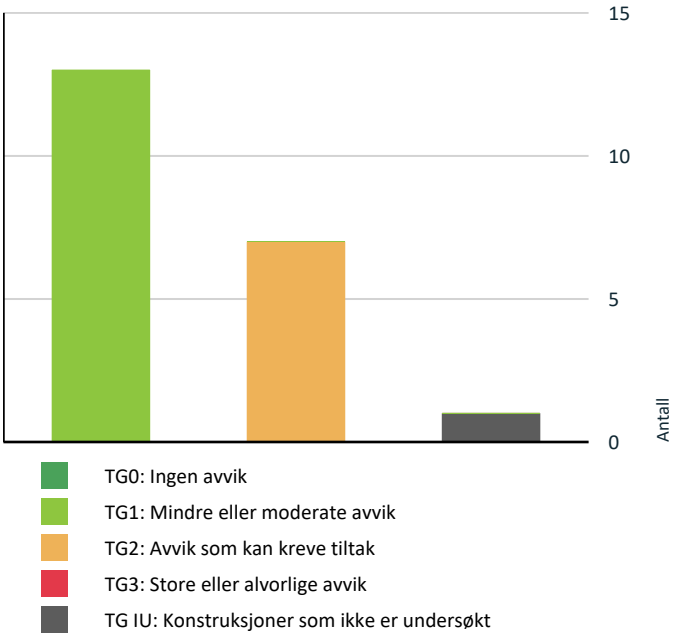
Leilighet

• 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

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget før 2024. 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

Standard

Vedlikehold

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 og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2016.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.
Døren tar litt i karmen og bør justeres.

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong på 4,2 m².
Glassrekkverk er stedvis noe misfarget.
Det er opplyst om ny balkong i regi av Boligselskapet i 2009.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av originale tregulv.

Vurdering av avvik:

• Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.
Det er stedvis påvist noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør alltid påregnes noe oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt mur og malt betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør alltid påregnes noe oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt 25-30 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

• Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak er nødvendige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må imidlertid høydeforskjeller rettes opp. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak men dersom boligen en gang skal renoveres kan det vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2024.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon finnes hos Boligselskapet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring med smøremembran.
Membraner på bad 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 heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk ventilasjon slik at svak luftutskifting og høy luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.
Badet er i tillegg 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

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Planlimt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

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

Eier opplyser om nye benkeplater, oppvaskkum og blandebatteri samt ny stekeovn og Induksjonstopp i 2024.
Oppvaskmaskinen ble fornyet i 2021.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Røros Hetta kjøkkenventilator fra 2024 tilknyttet felles ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator i leiligheter skal normalt være utstyrt med kullfilter og ikke føres til felles ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

• Det bør installeres kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige 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 Innvendige 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:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og høy luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer via sentralvarmeanlegg.
Det er radiator i kjøkken, stue og på soverommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak dersom 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 3 automatsikringer og 2 jordfeilautomater. Til sammen 5 fordelingskurser.
Hovedsikringer og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det ble i tillegg til arbeid på bad i 2024 montert 2 nye sikringer og nye stikkontakter på kjøkkenet. Samsvarserklæring er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget før 2024.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget før 2024.

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

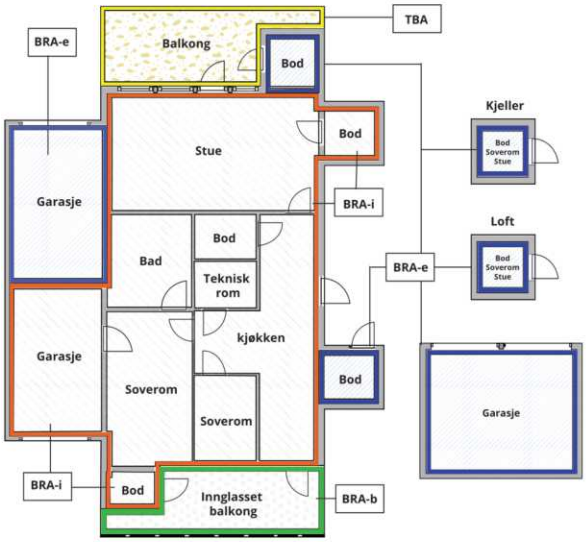
Hva er måleverdig areal?

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	67			67	4
Kjeller		6		6	
SUM	**67**	**6**			**4**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Gruegata 23 B, O652 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
H0302/Aktieselskapet Gruegata 23	933685411	H0302		John Myraunet

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
421-448

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	15.07.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.07.2026	Opplysninger gitt av eier i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.07.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260154
Addresse	Gruegata 23 B		
Postnr.	0652	Sted	OSLO
Selgers navn	John Myraunet		

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?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2009

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

83149859

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:

Fullrenovering og oppgradering av bad i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør i hele bygget i 2024.Utført av VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter.

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 ved kopi:

Styret koordinert for alle boenheter og sitter på dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fullrenovering og oppgradering av bad i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør i hele bygget i 2024.Utført av VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fullrenovering og oppgradering av bad i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør i hele bygget i 2024.Utført av VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter.

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:

Fullrenovering og oppgradering av bad i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør i hele bygget i 2024.Utført av VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter.

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:

Styret koordinert for alle boenheter og sitter på dokumentasjon.

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:

Utskifting av vann og avløpsrør på bad og kjøkken, tatt for hele bygget i 2024.Utført av VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter.

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:

Styret koordinert for alle boenheter og sitter på dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Utskifting av vann og avløpsrør på bad og kjøkken, tatt for hele bygget i 2024.Utført av VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

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

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

Piper og ildsteder

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Vinduer skiftet 2016 - Haukur Hauksson ByggmesterTerrasse bygget i 2009 - koordinert av styret for Gruegata 23 AS for all boenheter

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:

Styret koordinert for alle boenheter og sitter på dokumentasjon.

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

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

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Elektrisk arbeid i forbindelse med fullrenovering av bad og oppgradering av kjøkken i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør i hele bygget i 2024. Ekstra stikk lagt inn.

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:

O. Stabell Elektriske AS i samarbeid med VBM Byggfornyelse AS, koordinert av styret for Gruegata 23 AS for alle boenheter. Samsvarserklæring foreligger.

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?:

Stikkprøvekontroll utført av Infratek Elsikkerhet AS 17-2-2021

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 23.07.2026

Signert av *John Myraunet*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gruegata 23B

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 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	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 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) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Rema 1000 Tøyen	4 min

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	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	5 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

—

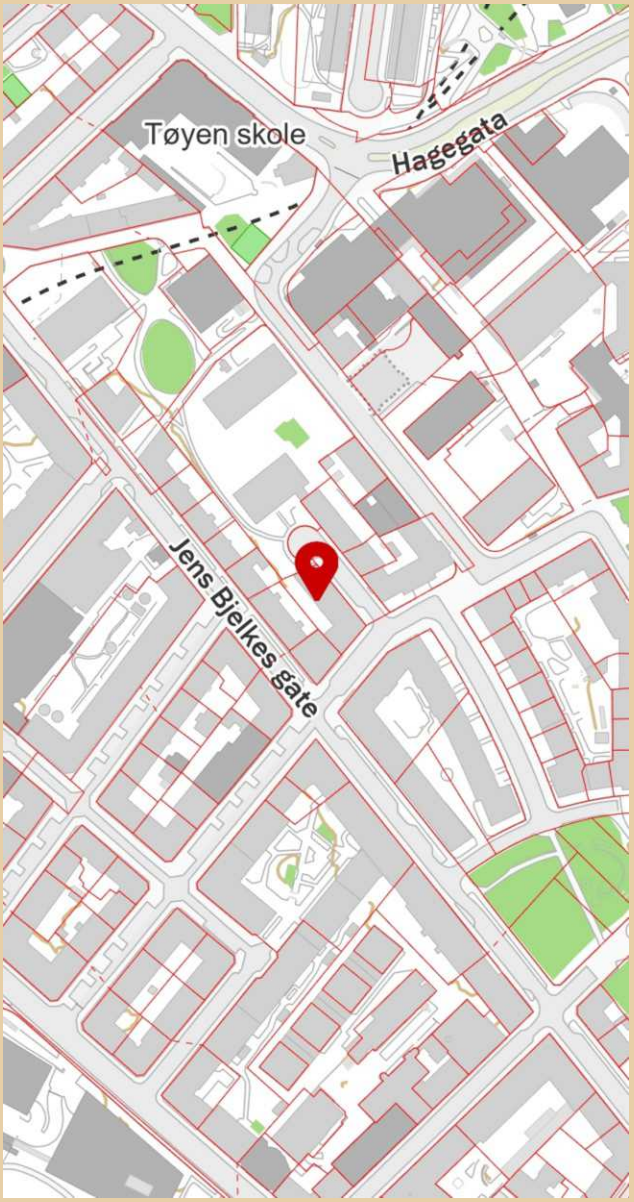
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

Gruegata 23B

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 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	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 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) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 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	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	5 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

—

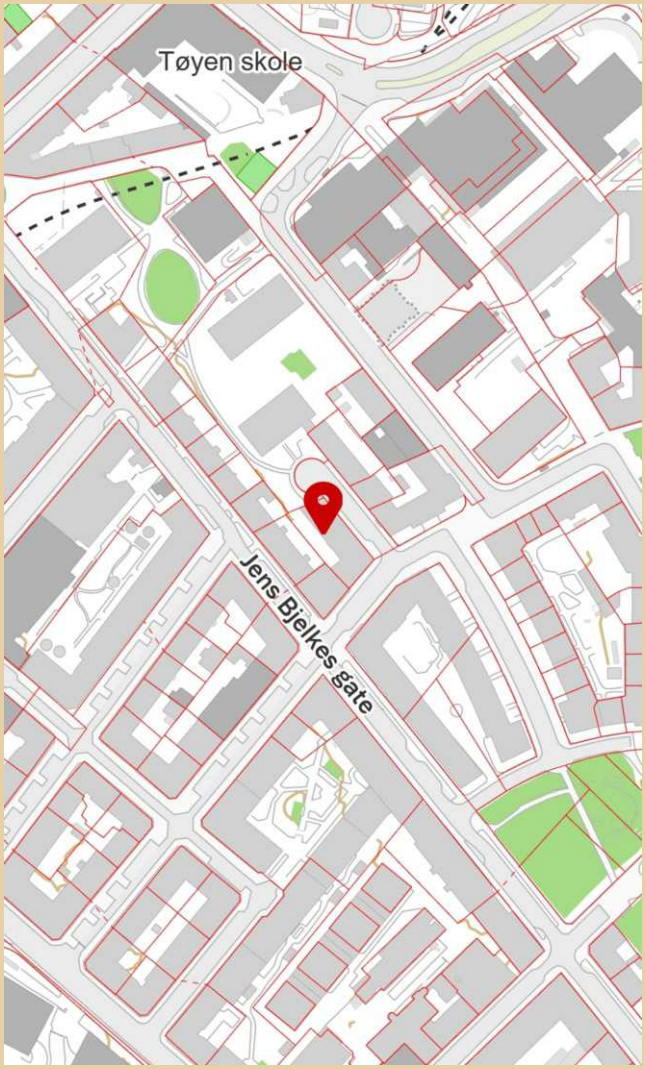
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

Gruegata 23B

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 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	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hertug Skules gate - 11419	2 min
Hertug Skules gate - 11420	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 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

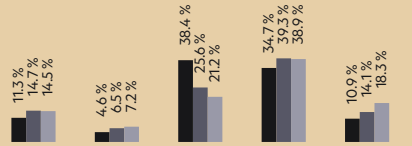
BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Rema 1000 Tøyen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

SPORT

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

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

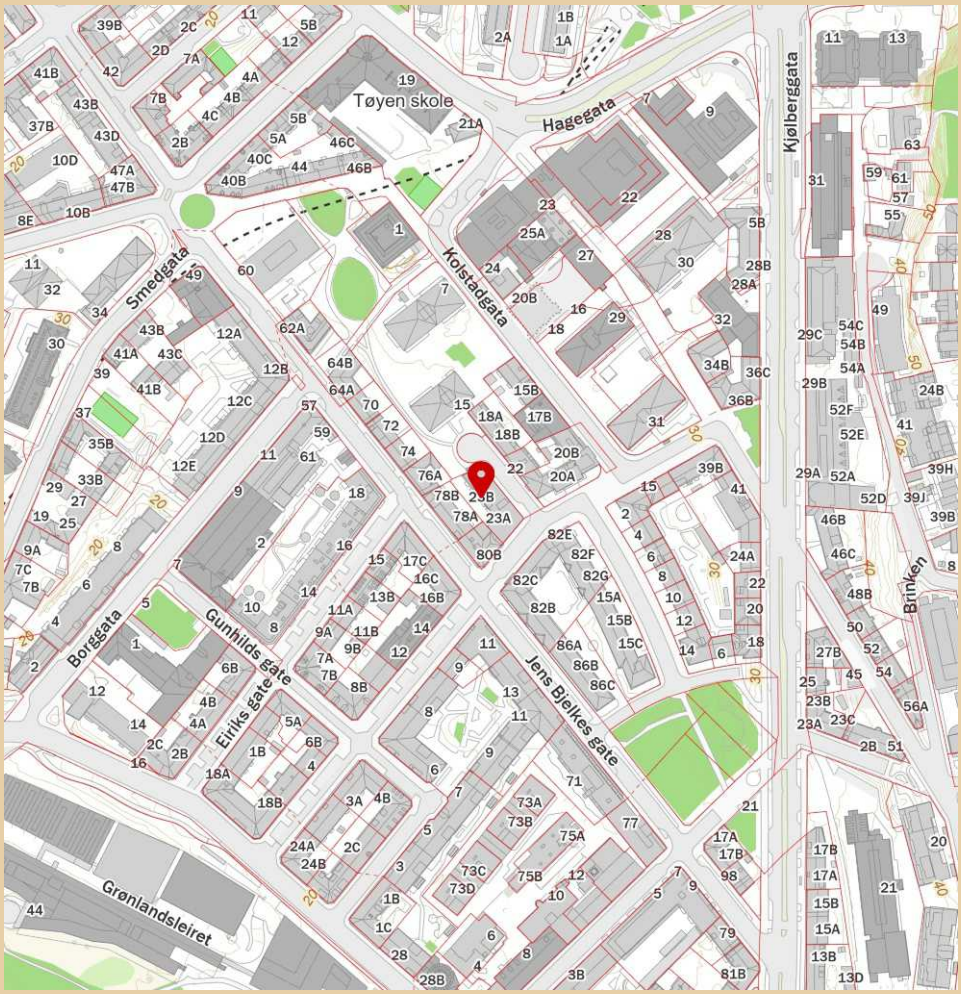
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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



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



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)

PROTOKOLL

2026



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

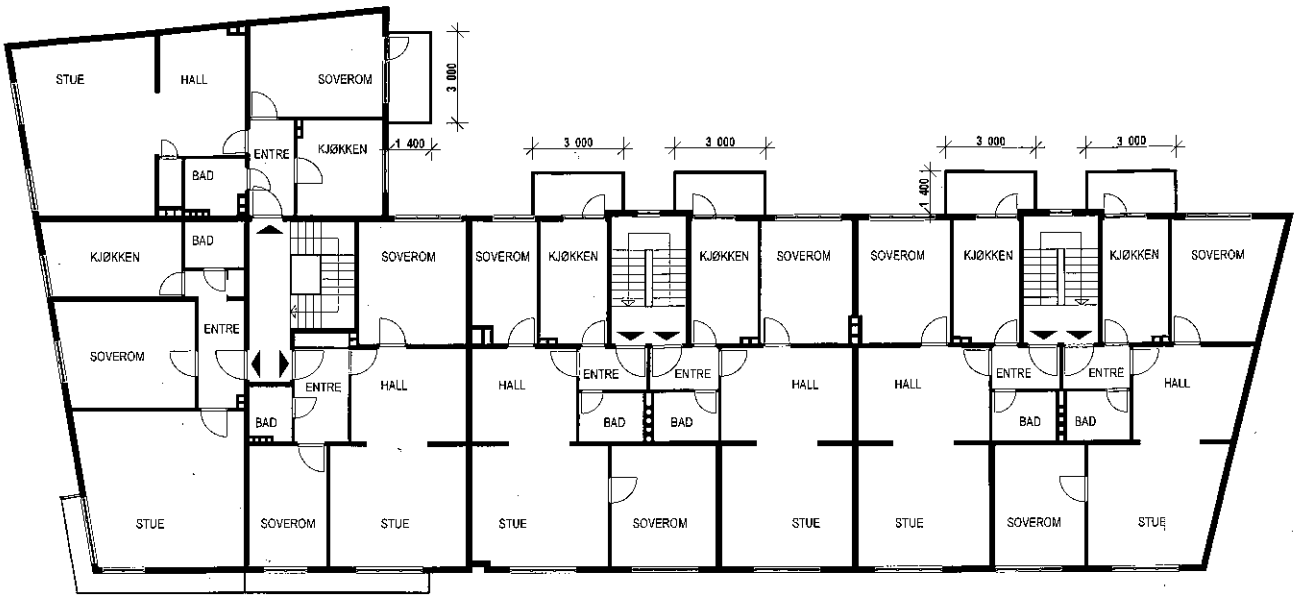
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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



PLAN 4 ETASJE MED NYE BALKONGER REV A 10-02-09
BALKONGDYBDE REDUSERT TIL 1,40 M, OG HJØRNEBALKONG FJERNET

A	Endring balkongdim. og Fransk balkong, hjørnebalkong fjernet	10-02-09
Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

BYGGEMELDING

GRUEGATA 23 NYE BALKONGER
Gnr. 231 Bnr. 146

TYPISK ETASJEPLAN, NY SITUASJON

		Dato: 10-02-09	Mål: 1 : 125
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 07-19	Tegn. nr. A 162

Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP arkitektkontor
Sørligata 10B 0577 Oslo
Tlf. 22 67 06 59
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no
ORG. NR. 986 209 050

Vår dato.:	**Vår ref.:**
16. juli 2026	42/17/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20261100	306260154

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

E-post: sander.egerhei@privatmegleren.no
Telefon: + 47 994 77 862

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP: **Aktieselskapet Gruegata 23**
AKSJENUMRE: **421-448**
EIER(E): **John Myraunet**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se bolig-opplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	kr 6 725	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for kjøper:	kr 1 681	Inkl. mva.
Notering av pant:	kr 3 830	Inkl. mva.
Notering av urådighet:	kr 3 830	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

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

Regn ut beregnet markedsverdi og formuesverdi på bolig

Her kan du regne ut boligens formuesverdi og beregnet markedsverdi for inntektsåret 2025. Kalkulatoren viser boligens beregnede markedsverdi 31. desember 2025.

Beregnet markedsverdi tar hensyn til boligens beliggenhet, boligtype, byggeår og areal. Formuesverdien er en fastsatt prosentandel av den beregnede markedsverdien.

Alle felt må fylles ut.

1 Eiendommens adresse

Gruegata 23B, 0652 OSLO Endre

2 Boligen

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1934, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 67 Endre

3 Eierandel

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 6 307 296 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

6 307 296 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for sekundærboligen overstiger 100 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 100 prosent av dokumentert markedsverdi for sekundærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

For mer informasjon - Endre formuesverdien - annen bolig (sekundærbolig)

Eksempel:
Finn ut om du har krav på nedsatt formuesverdi

I eksemplene er det tatt utgangspunkt i at du eier 100 prosent av en sekundærbolig, og at verdsettelsen gjelder for inntektsåret 2025.

Du har fått en beregnet formuesverdi på 3 135 000 kroner. Det betyr at den beregnede markedsverdien på boligen din er det samme - 3 135 000 kroner.

For å ha krav på nedsatt formuesverdi må du dokumentere at markedsverdien på boligen din er lavere enn den beregnede markedsverdien som i dette tilfellet er 3 135 000 kroner.

Hvilken betydning får en nedsatt formuesverdi for den skatten du skal betale:

Vi tar utgangspunkt i samme tallene som i eksemplet over.

Eksempel	Kroner
Du må dokumentere markedsverdi under	3 135 000
Du skaffer ny takst som viser	2 800 000
Ny formuesverdi blir da (2 800 000*100%)	2 800 000
Din formue blir redusert med (3 135 000-2 800 000)	335 000
Din formuesskatt (ved nettoformue over 1 760 000), reduseres med (335 000*1%)	3 350

Kalkulatoren viser beregnet markedsverdi og formuesverdi, og oppdateres hvert år i slutten av januar.

Boligkalkulator for tidligere år

Hvis du trenger beregnet markedsverdi og formuesverdi for tidligere år finner du disse her:

- Boligkalkulator 2024
- Boligkalkulator 2023
- Boligkalkulator 2022
- Boligkalkulator 2021
- Boligkalkulator 2020

Eiendomsskatt

Det er den beregnede markedsverdien på boligen din som benyttes som grunnlag for beregning av eiendomsskatt.

Grunnlaget hentes fra siste fastsetting av formues- og inntektsskatt. Det betyr at for eiendomsskatt utskrevet i 2025 er det tallene fra 2023 som ligger til grunn.

→ **Her finner du kalkulatoren for 2023.**

Har du dokumentert en lavere markedsverdi eller benyttet prisjustert 2019-verdi er det dette som ligger til grunn for beregning av eiendomsskatten.

Driver du egen næring fra din bolig?

Hvis mer enn halvparten av eiendommens areal blir benyttet til boligformål, herunder areal som leies ut til bolig i næringsvirksomhet, skal eiendommen verdsettes etter reglene for boligeiendommer. Du skal da benytte boligkalkulatoren.

Du skal benytte kalkulatoren for utregning av formuesverdi på din næringseiendom, når du benytter mer enn halvparten av eiendommens areal i egen næringsvirksomhet.

Regn ut beregnet markedsverdi og formuesverdi på bolig

Her kan du regne ut boligens formuesverdi og beregnet markedsverdi for inntektsåret 2025. Kalkulatoren viser boligens beregnede markedsverdi 31. desember 2025.

Beregnet markedsverdi tar hensyn til boligens beliggenhet, boligtype, byggeår og areal. Formuesverdien er en fastsatt prosentandel av den beregnede markedsverdien.

Alle felt må fylles ut.

1 Eiendommens adresse

Gruegata 23B, 0652 OSLO Endre

2 Boligen

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1934, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 67 Endre

3 Eierandel

Primærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 6 307 296 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 576 824 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25 prosent av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

For mer informasjon - Endre fomuesverdi av egen bolig (primærbolig)

Eksempel:
Finn ut om du har krav på nedsatt formuesverdi

I eksemplene er det tatt utgangspunkt i at du eier 100 prosent av en primærbolig, og at verdsettelsen gjelder for inntektsåret 2025.

Du har fått en beregnet formuesverdi på kr 800 000 på primærboligen din. Det betyr at den beregnede markedsverdien på boligen din er:
Formuesverdien * 100/25
800 000 * 100/25 = 3 200 000

For å ha krav på nedsatt formuesverdi må du dokumentere at markedsverdien på boligen din er lavere enn den beregnede markedsverdien som i dette tilfellet er kr 3 200 000.

Hvilken betydning får en nedsatt formuesverdi for den skatten du skal betale:

Vi tar utgangspunkt i samme tallene som i eksemplet over.

Eksempel	Kroner
Du må dokumentere markedsverdi under	3 200 000
Du skaffer ny takst som viser	2 800 000
Ny formuesverdi blir da (2 800 000*25%)	700 000
Din formue blir redusert med (800 000-700 000)	100 000
Din formuesskatt (ved nettoformue over 1 760 000), reduseres med (100 000*1%)	1000

Kalkulatoren viser beregnet markedsverdi og formuesverdi, og oppdateres hvert år i slutten av januar.

Boligkalkulator for tidligere år

Hvis du trenger beregnet markedsverdi og formuesverdi for tidligere år finner du disse her:

- Boligkalkulator 2024
- Boligkalkulator 2023
- Boligkalkulator 2022
- Boligkalkulator 2021
- Boligkalkulator 2020

Eiendomsskatt

Det er den beregnede markedsverdien på boligen din som benyttes som grunnlag for beregning av eiendomsskatt.

Grunnlaget hentes fra siste fastsetting av formues- og inntektsskatt. Det betyr at for eiendomsskatt utskrevet i 2025 er det tallene fra 2023 som ligger til grunn.

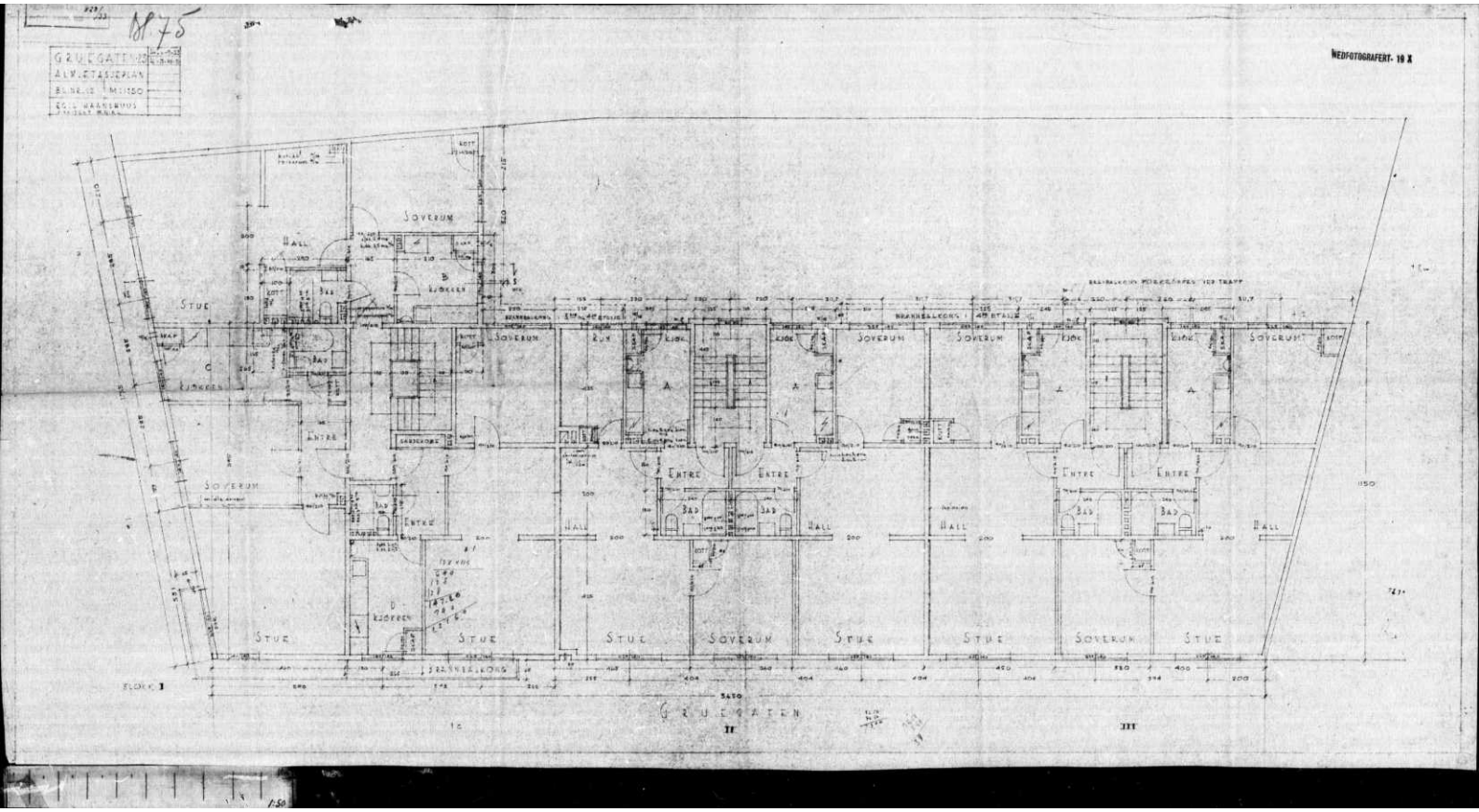
→ **Her finner du kalkulatoren for 2023.**

Har du dokumentert en lavere markedsverdi eller benyttet prisjustert 2019-verdi er det dette som ligger til grunn for beregning av eiendomsskatten.

Driver du egen næring fra din bolig?

Hvis mer enn halvparten av eiendommens areal blir benyttet til boligformål, herunder areal som leies ut til bolig i næringsvirksomhet, skal eiendommen verdsettes etter reglene for boligeiendommer. Du skal da benytte boligkalkulatoren.

Du skal benytte kalkulatoren for utregning av formuesverdi på din næringseiendom, når du benytter mer enn halvparten av eiendommens areal i egen næringsvirksomhet.


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

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.

4 Bl. 25. Fasade

Theuh. t. helserådets påtegning kan tilleggsanm. bl. 17-24 ikke godtgjøres.
Meddeles.

Oslo 14/7-33

A. Skilland

Ekeu

Bl 26

Forevendes Oslo helseråd i anl. bl. 26.

Oslo 15/7-33

Ekeu

EB/VW.

Ad: 23 Gruegaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

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

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 28. juli 1933.

Odd Smidt

Byg... mott... 31 JUL. 1933

bem.

Helserådets foranstående påtegning meddeles i anledning bl. 26.

Meddelt 2/8-33.

1/8-33

Bygningsrådet

Bygningsrådets

5

828
1933

Ekspedisjons-Dokument 2

angående Påbygg hus

på matr.nr. 23 Gruegaten

Innlevert Attestert

22-35

Oslo helseråd i anl. bl. 27-35

Oslo 8/8-33

A. Aarland

SB/VW.

Ad: 23 Gruegaten, jnr. 798/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 74½, 75 og 76 anbefales innvilget efter de forandrede planer, bl. 27-35.

Butikkenes innredning og bruk må anmeldes.

Balkongenes bredde må ikke gjøres mere enn 0.65 m. utvendig målt. Spiskamrene må få ventil i yttervegg. De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys. W.C. rummene må få frisklufttilførsel gjennem sliss eller lignende i underkant dør og ventilasjonskanalen bør forsynes med suger på toppen. Komfyren må plasseres rett under dampavtrekket. Gulv i rum over portrum må gjøres dobbelt med luftrum imellem på en av helserådet godkjent måte. Kottene må ventileres. Den midtre trapp og overlystrappen må ventileres øverst. Et tilstrekkelig antall ydre rum må anordnes i henhold til § 108. Tørkerummene må få effektivt avtrekk gjennem særskilt pipe. Likeså fyrrummene. Kjellerrummene må skaffes gjennemtrekk. Det forutsettes at tak etc. blir isolert på en sådan måte at rummene yder full beskyttelse mot kulde og fuktighet. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Oslo helseråd den 14. august 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

14 AUG. 1933

Sigurd Bay

6 8 28/33.

Søk. til innstilling

Oslo 15/8.33

Ekhaugen

V

Tilbakesendes fra Byggningsrådet.

1) Det tiltrenges dispensasjon fra § 89 2 for manglende rekkverk ved adkomst til 2 trapper

2) Det tiltrenges dispensasjon fra § 74 for antal etager for hjørneparti og uteplasser fra § 75 og 76 2 for gårdsplassens minste utstrekning. 7 m.

3) Reg. 4) fasadene må godtgjøres § 69 for manglende hvidt hjørne over 1 1/2 etg.

5) Det må redegjøres for konstruksjonen og fundamenteringen og innsendes de nødvendige statiske beregninger.

6) Det må redegjøres for isolasjon av bygningen gulve vegger og tak ved innsendelse av rekkverkstegninger i 1:10.

7) Det må redegjøres for ventilasjon.

8) Søknaden bør gjøres målet må Oslo ved henvendelse til rådmannens 2den avdeling.

9) Avstøpningsplan for armert betong må forelegges ingeniøren

10) Anmeldelsen kan ikke godtgjøres for 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 & 9 inden

Grøvene må man ikke unnlate å bemerke at gårdsplassens i enkelte (om mulig) ikke må ligge mer enn under 0,50 dyp samt. at bebyggelsene må forsynes ~~først med~~ rikelig med kotter (særlig hvor bygningen har flat tak og loftet ikke skal bli utnyttet)

Oslo 17-8-33

Th. S. Dahl

V

Gf 36

7

Fasaderådet har i møte 18/8 d. besluttet:
„Anbefales godkjent.
Oslo 19/8. 33
B. Grilland
Chr.

Ad matr. nr. 23 Gruegaten.

J.nr. 828/1933.

Foreleggges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens

§ 74^1 for etasjeantaller for hjørnepartier (5 etasjer)

§ 89^2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.

§ $75/76^2$ for gårdsplassens minste utstrekning (7.00 m.)

samt i anledning godkjennelse av fasader.

Brandstyret, helserådet og fasaderådet anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens §§ 74^1 og 89^2 anbefales på de av brandstyret nevnte betingelser.

Undtagelse fra bygningslovens § $75/76^2$ meddeles

Fasadene godkjennes.

Oslo, den 23. august 1933.

13- 23/8 33.

Chr.

8

Bygningsrådet har i møte 23de d. behandlet nærv. innstillet.

Videre bemerkes:
Opm. chefens påtegning
Reg. chefens do.
Vann- og kloakkv. do.
Helserådets påtegning av 14de d.
Brandtekn. betingelser.
Bygn. insp. innst. pkt. 1, 2, 3a, 5, 6, 7, 8, 10.

Saken oversendes nu reguleringsrådet i anl. innst. fra bygn. lovens § 69.

Meddeles.

Oslo 24/8.33

Meddelt 26/8-33

O. Skilland

Oversendes Oslo reguleringsråd i anl. innst. fra bygn. lovens § 69.

Oslo 24/8.33

O. Skilland

Reg. sjefen jr. nr. Gruegt 73
Mott. 28. AUG. 1933

OH/O.

Gruegaten 23
Bygn.chefens eksp. av 24/8 33.

Forelegges reguleringsrådet.

Anmeldelsen forutsetter vanlig brudt hjørne i 1ste etasje (3,o m. brekk) og skarpt hjørne i de overliggende etasjer.

Der innstilles:

Hjørneløsningen godkjennes.

Oslo reguleringsvesen den 28/8 1933.

Olsen
bst.

9

Ekspedisjons=Dokument Tj. nr. 828/33.

angående Våningshus.

på matr.nr. 23 Gruegaten

Innlevert Attestert

ÅM/O

Gruegaten 23
Bygn.chefens eksp. av 24/8 33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Saken blev behandlet i reguleringsrådet den 29/8 1933, som da fattet sådan beslutning:

Hjørneløsningen godkjennes.

Oslo reguleringsvesen den 30/8 1933.

V Olsen
Bst.

Åm. Mog

Bygn. chefens Kont.
mott. 31 AUG. 1933

Reg. rådets beslutning meddeles.
Forøvrig henholder undertegnede sig til skr. herfra av
dd. 2/9 33.

Oslo 1/9.33
H. Skilland

V Bl. 43 Ans. om a. få gåb. arb.
Bl. 44 Forhåndsvitsalg fra Kapl
" 45

Ø.d. V

- Ko. [illegible] saken i byggekomm. Ø.d. V

W: 47/50 [illegible]
" 51/54 [illegible]

Boligopplysninger:

Aktieselskapet Gruegata 23		**Vår ref.:**	42/17	**Fødselsdato eier:**	15.06.1978
Gruegata 23 B		**Type:**	Bolig AS		
0652 OSLO		**Eiere:**	John Myraunet		
Organisasjonsnr:	933 685 411	**Aksje:**	421-448	**Aksjeboenhetsnr:**	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 173**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	519
	Bredbåndsavgift	102
	Felleskostnader	4 265
	Renter IN-lån	2 287

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 158**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	506
	Bredbåndsavgift	102
	Felleskostnader	4 265
	Renter IN-lån	2 285

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	441 101	Gjeld siste årsoppg.:	444 232
Klient ajourf. lån:	13 203 691,67	Klient gj. s. årsoppg.:	12 408 934

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987229031, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2026: 6.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 329

Saldo per 16.07.2026: 11 648 753

Andel av saldo: 441 102

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. 16.07.2026

Utestående saldo: **7 173**

Felleskostnader:	7 173	Restanse:	7 173
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	444 232	Andre inntekter:	2 036
Annen formue:	30 672	Utgifter:	29 506		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	421-448	Partialobligasjonsnr:	INGEN	Aksjeboenhetsnr:	18

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

Boligopplysninger:

Aktieselskapet Gruegata 23	**Vår ref.:**	42/17	**Fødselsdato eier:**	15.06.1978	
Gruegata 23 B	**Type:**	Bolig AS			
0652 OSLO	**Eiere:**	John Myraunet			
Organisasjonsnr: 933 685 411					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1933	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	042-001		

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Aktieselskapet Gruegata 23 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd (5 Mbit/s), ytterligere oppgradering kan bestilles av den enkelte aksjeeier direkte hos Global Connect. Aksjeselskapet 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.

FYRING
Leilighetene får radiatorvarme fra en sentral elkjele. Det er planer om å skifte ut denne i løpet av 2026.

Annen informasjon:

15

Varmtvannsbeholderen og varmtvannskjelen er mangelfullt
~~xxxtilxxt~~ isolert og fyrhuset er svært varmt og dårlig ventilert.

Oslo helseråd den 5. juni 1934.
Efter bemyndigelse

meddelt 7-6-34 Alfred Sviestad

Bygn. ...
mott - 6 JUN. 1934

Sigurd Berg

Oversendes hr Brannsjefen til beste[illegible]

Oslo 7-6-34

1132/34 T.A. Hoff

Tilbakesendes hr. Bygningsrådsjefen
m. anmodning om vedlagte rapport
fra distriktets brandmester.
De mangler innsatte dører, merk. rødt X bl.
Bo må utføres i ildsikre og selvlukkende.
Oslo brannvesen 21 juni 1934.
O. Hagen.

Bygn. ...
mottatt: 23 JUN. 1934

Meddelt 23/6-34 Arnesens kontor

B 82/83

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 82-83.
Oslo 14/7. 34
O. Bruaset.

16

SB/VW.

Ad: 23 Gruegaten, jnr. 733/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 18. juli 1934.

Efter bemyndigelse

Aug. Sundt

Mottatt 19 JUL 1934

Tegnet

Gj.d.i aud. bl. 82-83.
Oslo 19/7-34
O. Skulason.

Tilbakesendes bygningsrådet

Tilleggsanmeldelse bl 87-83 anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Oslo 17-7-34

Th. L. Thon

Tilleggsanm. bl. 82-83 godkjennes som innsendt.

Oslo 20/7-34
Medicinalkontoret

Oversendes Oslo helseråd til endelig beriktigelse

Oslo 16-10-34

Th. L. Thon

17

Ekspedisjons=Dokument 5.

angående Våningshus.

på matr.nr. 23 Gruegaten.

Innlevert Attestert

SB/VW.

Ad: 23 Gruegaten, jnr. 1109/34.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 6. februar 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

7-FEB. 1935

Sigurd Berg

Erik Tiedemann 8.5.35

Oversendes h. Brannchefen for bruksbygningen idet de påtalte mangler er meldt rettet

Oslo 12.4.35

T. S. Hoff

OSLO BRANNVESEN 347/W

18

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren
dårlig murk. rør i B 1. og 2. mål
utføres i ildfast og uforbrennbart forsvarlig måte.
Oslo brandvesen 25-2-35.

D. Fagerli.

Bygn. 27 FEB 1935

Meldt 28.2.35

Oversendes hr. brandchefen
til min besiktigelse og erklæring.
Oslo 7. oktober 1935.
For inspektøren
H. Sørensen

OSLO
2150/35
BRANDVESEN

15/10 Kasdan

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 18/10-35

D. Fagerli.

Bygn. chefens J. nr.:
18 OKT. 1935

Blankett nr. 680.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

9b 828 1927

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J. nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 23 *til* Grønngt. *gate.*

Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. Situationsplan 1:500 1 fasade 1:100 1 plan av kjeller 1 fasade. 1 snit og 1 plan av 1 etasje 1:100 Alt 8 stykk tegn. in duplo.

Arbeidets art og rummenes anvendelse. Våningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 29.

hvorav på 3 vær., ~~kjøkk. thekjøkk. bad dusch~~ 8 stkj på 2 vær., ~~kjøkk. thekjøkk. bad dusch~~ 20

— på 1. vær., ~~kjøkk. thekjøkk. bad dusch~~ 1. på vær., kjøkk. thekjøkk. bad dusch

Antall butikker: 5. Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [illegible]. Fast fjell. Grunnundersøkelse samtidig med anmeldelse av fundamenter.

Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Betongbetter.

Kanalisasjon §§ 81 og 105. Efter kloakvesenets forskrifter.

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

Sist revidert på ordinær generalforsamling 05.05.14

Ordensregler for Gruegata 23 A/S

Pkt. 1 Gårdsplass og fortau

Kasser, bøtter og andre skjemmende ting må ikke hensettes på gårdsplassen eller fortau mot Gruegata 23 A/S. Fotballsparking, ballkasting og sykling er ikke tillatt. Sykler skal fortrinnsvis parkeres langs bedet og i området ved skuret. De skal ikke låses inntil utemøblene. 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.

Pkt. 2 Søppel

Må kun legges i de dertil bestemte kasser. Lokkene på kassene må alltid holdes lukket. Kassene er beregnet for vanlig husholdningsavfall. De må ikke fylles med søppel etter oppussing, flytting og lignende.

Pkt. 3 Vaskerom, tørkerom og rulleboder

Bruk av vaskerommet er på hverdager tillatt mellom 07.30 og 23.00, på søndager mellom 13.00 og 21.00.
De som benytter vaskeriet skal skrive seg på vasketavlen med gjenkjennelig signatur, dato, klokkeslett og oppgang. Dersom vedkommende ikke benytter vaskeriet innen 20 minutter etter avsatt tid, regnes det som ledig.
Bryggepannen må ikke brukes til farging av tøy eller lignende. Vaskerommet rengjøres etter bruk: 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, møbler, søppel og lignende må ikke hensettes i kjellergangene. Kjellerne må luftes om sommeren, og om vinteren må alle vinduene holde lukket. Rengjøring av kjellervinduene påligger leietagerne. Det er ikke tillatt med levende lys i kjelleren. Lys slukkes og dørene låses etter bruk.

Pkt. 5 Trappene

Vinduene i oppgangene 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 Brannbalkong og balkongene

Brannbalkongene skal være en fluktvei. Beboere må derfor sørge for at det er fri passasje. Ta hensyn ved bruk av balkongene etter kl. 23. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Pkt. 7 Lyspærer og røykvarslere

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, WC og sentraloppvarming

Må behandles med forsiktighet, slik at enhver skade på huset unngås. Pass på at radiatorene kan skrus opp i den utstrekning som årstider og værforhold tilsier.

Pkt. 9 Musikk

Tillates ikke etter kl. 23. Musikkøvelser og støyende musikk fra tunge anlegg tillates ikke etter kl. 21. Dette gjelder ikke når det er fest, men da må det gis nabovarsel minst tre dager i forveien. Det anmodes om at fester ikke avholdes kvelden før normal arbeidsdag.

Pkt. 10 Låsing av porter og dører

Skal låses hele døgnet.

Pkt. 11 Utbedring av leiligheter og forretningslokale – Støy

Hammer, drill og annet støyende verktøy kan kun benyttes fra 08.00-20.00 på hverdager, samt fra kl. 11.00-19.00 på lør-, søn- og helligdager.

Pkt. 12 Husdyrhold

Er i prinsippet ikke tillatt, men i spesielle tilfeller kan styret gi tillatelse etter søknad fra beboer.

Pkt. 13 Salg, utleier eller fremleieforhold

Salg, utleie eller fremleie i Gruegata 23 A/S må ikke finne sted uten skriftlig søknad og godkjennelse av selskapets styre. Styret kan etter skriftlig søknad godkjenne fremleie i inntil ett år. Under spesielle forhold, som ved utdannelse eller arbeid utenbys eller i utlandet, kan styret etter ny søknad godkjenne videre fremleie.

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

828/33.

10

Fasaderådet har i møte 29de d. besluttet:
„Tilbygget godkjennes."
Oslo 29/9.33
A. Skilbred

Tilleggsanm. bl. 55-56 godkjennes.
meddeles.
Oslo 4/10.33

Meddelt 4/10-33. A. Skilbred

v Bf. 63/65 bereqn
PK 66

Kf. d. i aud. bl. 66.
Oslo 12/10.33
Skuggnes.

V

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse

Oslo 13-10.33

H. G. Grosch

SB/VW.

Ad: 23 Gruegate, jnr. 1066/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Taket må isoleres med et lag sammenlimet asfaltpapp på betongen, derpå minst 9 cm. termosittbetong som tekkes med 2 lag sammenlimet takpapp.

Oslo helseråd den 17. oktober 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Bygn. chefens Inn.:
17 OKT. 1933

Tegn.

B/MS.
J.nr. 828/1933.

11

Ad: 23 Gruegaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

I anledning av blad 66 henholder man sig til helserådets foranstående påtegning, idet man dog må forlange at der for etasjeadskillernes vedkommende innsendes et tversnitt i 1:10 som viser hvorledes Arkimatter skal anbringes. Likeledes bør der innsendes et tversnitt i 1:10 av taket som viser hvor stort fall takflaten får samt beleggets tykkelse.

Oslo den 19. oktober 1933.

V

T. L. Thon

Bygn. insp. innst. tilbakes og meddeles.
Oslo 19/10. 33
H. Kielland

Meddelt 20/10-33.

Bl 67/68. Varmegjennomgangsbregn.
" 69/71. Dept. disp. §§ 74 og 89.

Bl. 72-73.
" 74/75,

Oversendes, Oslo helsenåd til uttalelse i sine bl 72-73-74-7

Oslo 15-11-33

T. L. Thon

12 SB/VW.

Ad: 23 Gruegaten, jnr. 1192/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Trapperummet fra butikk til kjeller må ventileres og forsynes med selvlukkende dører oppe i 1.etasje og nede i kjelleren.

Man forbeholder sig å skride inn om det skulde opstå sanitære misligheter ved takkonstruksjonen.

Oslo helseråd den 17. november 1933.

Efter bemyndigelse

Ö/MS.
Jnr.828/1933.

Ad: 23 Gruegaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Blad 67-68, varmegjennemgangsberegning er godkjent.

Blad 69-71, andragende til departementet er likeledes godkjent.

Blad 72-73, anbefales godkjent under forutsetning av at ingeniörkontoret intet har å bemerke.

Blad 74-75, anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

I henhold til ovenstående kan anmeldelsen godkjennes i sin helhet når blad 72-73 er godkjent av ingeniörkontoret samt [illegible]r redegjort, ved snitt i 1:10, for hvorledes Arkimattene skal plas[illegible]s i etasjeadskillelsen.

Oslo den 21.november 1933.

T.k. Sjøm.

T.K. i aud. bl. 72-73.
Oslo 24/11.33
O. Gruegaten.

13

Gnr. 828/33

~~728/00~~

Ekspedisjons-Dokument 4

angående

på matr.-nr. 22 Gnr. 828

Innlevert

Attestert

Tilbakesendes bn. bygn. dep.
Sak bl. 72/73 inntil det bestemt
er og pga. terrassen legges et varmtvannsrør
ledig.

Oslo 24/11. 33
v. Pettersen

Bygn. insp. innst. i aud. bl. 67-68, 69-71, 72-73, og 74-75.
tillates og meddeles.
Meddelt 28/11 33
N 76/77

Oslo 25/11. 33
A. Skilbred

Gj. d. i aud. bl. 76-77
Oslo 7/12. 33
Skilbred

Ö/MS.
J.nr. 828/1933.

14

Ad: 23 Gruegaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Blad 76-77 , forslag til anbringelse av Arkimatter som isolasjon av gulver, anbefales godkjent. Da samtlige redegjörelser nu er innkommet kan anmeldelsen godkjennes i sin helhet.

Oslo den 9. desember 1933.

V

Th. J. Thorn

Bygn. insp. innst. tilbakes og meddeles.
Oslo 11/12-33
A. Skilbred

Meddelt 11/12-33

Bl. 81 Ikke fra råden ang. sikkerhetsstill. i anl. gatebruk

Oslo 15-5-34

Th. J. Thorn

SB/VW.
Ad: 23 Gruegaten, jnr. 503/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Gaten er ikke ferdig. Garderobe- og spiserums gulv ligger for lavt i forhold til gårdsplassen. Kjellerne er dårlig ventilert. Tørkerum i kjelleren må skaffes frisklufttilførsel. Bryggerhus og rulle har dårlig lysforhold. Hallen tillates ikke benyttet som soverum. Hull i spiskammerdørene må tettes. Klæsskap må ventileres med huller oppe og nede i dørene. I flere kjøkkener er komfyrene plassert uheldig, idet de står langt fra dampavtrekket. Man forbeholder sig å forlange pipene forhøiet i tilfelle avtrekkene ikke er effektive. I kjelleren er innredet et W.C. som ikke kan sees å være anmeldt. Den innerste ventil i dette W.C. må stenges. Loftrum mangler. Skal det kokes i spiserummet, må sjalusiventilen utskiftes.

Fiskeutsalget må forsynes med effektiv ventilasjon ved særskilt avtrekkspipe op over husets tak. Kolonialbutikken må forsynes med effektiv ventilasjon ved avtrekksventil med full åpning til pipe. Vinduet i fisk- og kjøttbutikken må forsynes med fluenetting.

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 B, 0652 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 146, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
