PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GRÜNERS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

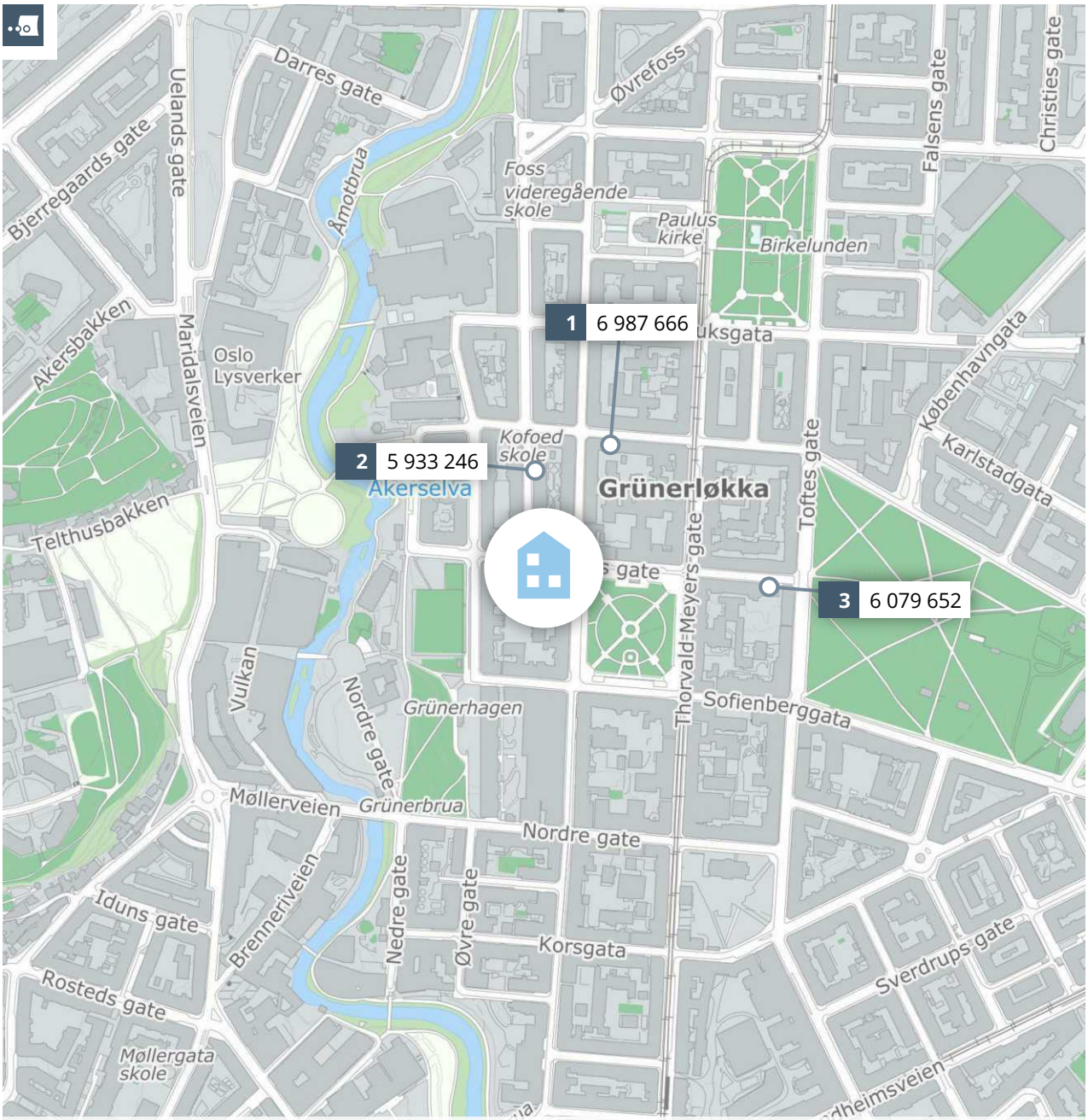
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRÜNERS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grüners gate 7, 0552 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 228 BNR 57 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 2

Verdivurdert til

5 600 000

0	5 600 000	121 739
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 202
Formue	41 420
Soverom	2
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helgesens gate 7 56 m² 1891 3. etg 2 sov				06.05.2026	6 250 000	**6 750 000**	237 666	6 987 666	**124 780**
2	Steenstrups gate 5 48 m² 1890 2. etg 1 sov				01.06.2026	5 700 000	**5 850 000**	83 246	5 933 246	**123 609**
3	Grüners gate 15 43 m² 1875 5. etg 2 sov				28.08.2025	5 490 000	**5 860 000**	219 652	6 079 652	**141 387**

Grüners gate 7 er en moderne og attraktiv 3-roms toppleilighet på Grünerløkka. Boligen er godt vedlikeholdt, og fremstår som lys og moderne.
Her bor man på toppen i et lite og veldrevet sameie, med hyggelig bakgård - perfekt for sosiale sammenkomster.
5. etasje:
Entré/gang med plass til oppheng av ytterklær og adkomst til soverom samt bad. Videre følger stue med åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til solrik takterrasse. Avslutningsvis soverom 2.

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

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

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

Historiske omsetninger



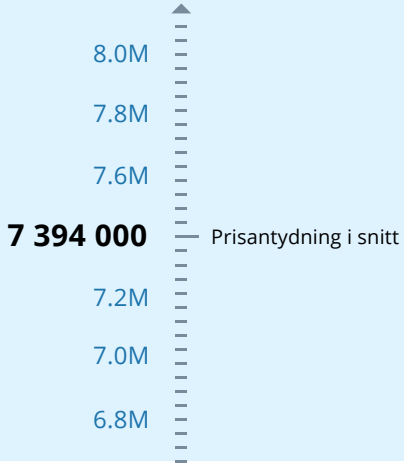
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2020	25.11.2020	23.12.2020	4 475 000	5 000 000	0	5 000 000	
24.06.2017	03.07.2017	01.09.2017	3 980 000	4 350 000	0	4 350 000	
04.09.2000		04.09.2000	-	1 600 000	-	1 600 000	
10.09.1999		10.09.1999	-	1 300 000	-	1 300 000	
14.11.1991		14.11.1991	-	670 000	-	670 000	
23.09.1991		23.09.1991	-	1 070 000	-	1 070 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 2 grunnkrets nå

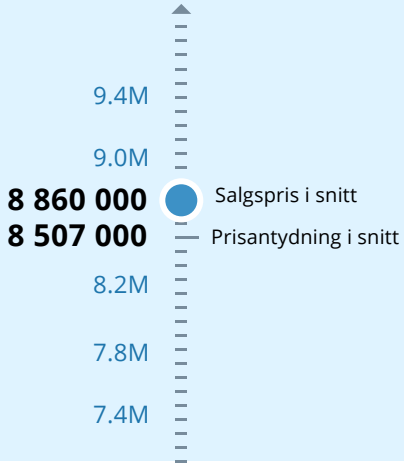
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 2 grunnkrets siste 3 mnd

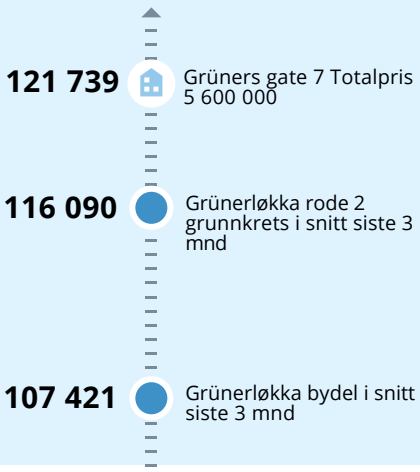
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260433
Addresse	Grüners gate 7		
Postnr.	0552	Sted	OSLO
Selgers navn	Rikke Winther		

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?

Desember 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

I desember er det 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre sprekker i fliser. Det er innimellom kommet opp vann fra slik i dusj når vaskemaskin og annet vann står på samtidig. Lite vann og lite plagsomt.

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:

Ny flottørkran på toalett og kobling til vegg

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:

Faktura som viser firma, navn og arbeid utført

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ 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

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

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

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

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

Initialer selger:
R W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Ble oppgitt sølvkre observert da jeg kjøpte leiligheten. Jeg så det året jeg flyttet inn.. har ikke sett det på flere år.

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 07.08.2026

Signert av *Rikke Winther*

Initialer selger:
R W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Jørgen Swensen
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: jorgen.swensen@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260433 . Vår ref.: 4661-1-9 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grüners Gate 7
Organisasjonsnr:	993485713
Seksjonseier:	Winther, Rikke Henriksen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	9
Adresse:	Grüners Gate 0, 0552 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	228
Bnr.	57

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 50437310.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 202,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 202,05	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 156,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	41 420,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Sameiet Grüners gate 7

Gnr. 228, bnr. 57, seksjon 1-9

1. Styret skal ha minst 2 medlemmer.
2. Lederverv skal gå på omgang med minst 1 års varighet. Som godtgjørelse mottar hvert styremedlem kr. 1000,- pr. kalenderår. Ved kortere tjenestetid i løpet av et år reduseres godtgjørelsen tilsvarende. Godtgjørelsen betales etterskuddsvis ved årets slutt eller når styremedlemmet går ut av styret.
3. Tvilstilfeller om saker av felles interesse avgjøres med alminnelig flertall på sameiermøte.
4. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
5. I sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten sameieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å stille med fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.
6. Eier forplikter seg til å meddele styret om det er eier eller leietaker som skal representere seksjonen ved møter og ved dugnader.
7. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsberetning med regnskap. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet kan leveres skriftlig til styret innen 1 uke før møtet.
8. På ordinært sameiermøte skal behandles:
    a. Årsberetning fra styret
    b. Godkjenning av årsregnskap og budsjett for kommende år
    c. Valg av styret med vararepresentant
    d. Valg av revisor
    e. Andre saker som er nevnt i innkallingen
9. Sameiermøtene ledes av styrets leder. Hvis leder er fraværende, velges møtelederen blant de tilstedeværende sameierne.
10. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøter. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.
11. Årsmøtet fastsetter husleiebeløpene, som skal innbetales den 1. i hver måned.
12. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.
13. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, med minst 3 dagers varsel.
14. Årsmøtet fastsetter beløp som ilegges å betale den som unnlater å stille på dugnad.
15. Årsmøtet fastsetter beløp som ilegges å betale den som unnlater å stille på årsmøter.
16. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.
17. For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse (”Eierseksjonsloven”).

Oppdatert 17. april 2003

Husordensregler for Sameiet Grüners gate 7

Oppdatert 17. april 2003

1. Trappevask, fortau og bakgård

Hver seksjon har i tre uker av gangen ansvar for å holde fortau og bakgård rene. Det skal også være strødd ved glatt føre.

I løpet av den siste av de tre ukene skal hele trappegangen vaskes – fra loft til ytterdør. Signer listen på oppslagstavla etter utført trappevask.

Hvis du f.eks. er bortreist i perioden, må du selv arrangere bytte med en annen på lista. Unnlates trappevasken, ilegges gebyr på kr. 800,-.

2. Skifting av lyspærer

Hver leilighet har ansvar for hver sin lampe i trappeoppgangen. Leilighetene til venstre har ansvar for lampen i trappen nedenfor inngangsdøren sin, og leiligheten til høyre har ansvar for lampen i trappen ovenfor inngangsdøren sin. Skifting av lyspærer i fellesareal, dvs. kjeller, loft og utgangsparti, følger ledervervet.

3. Dugnad

Dugnad avholdes 2 ganger pr. år - vårdugnad innen 15. mai og høstdugnad innen 1. november. Innkalling skjer 4 uker før, og hver leilighet har møteplikt. Fravær må meldes innen 2 uker før dugnad. Unnlates det å gi beskjed om fravær, ilegges et gebyr på kr. 800,-.

4. Låsing av dører

Port, inngangsdør, kjellerdør og loftsdør skal til enhver tid holdes låst.

5. Søppel og papir

Alt søppel skal legges i søppeldunk. Papir legges i papirdunk. Større ting må fjernes på eget ansvar. Det skal ikke lagres på fellesareal.

6. Støy

Vaskemaskin brukes ikke etter kl. 22.00 av hensyn til naboene. Høy musikk dempes etter kl. 23.00. Hvis festligheter utover dette – vennligst send nabovarsel.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4661
SAMEIET GRÜNERS GATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRÜNERS GATE 7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2026 kl. 17:30, Informasjon om gjennomført årsmøte - Grüners gate 7, 15. april 2026 klokka 1730hos styreleder i 1. etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte 2026

Styret i Sameiet Grüners gate 7 legger frem årsrapporten for 2026
Året har vært preget av normal drift. Samtidig pågår oppfølging av enkelte saker, som ferdigattest for balkonger.

Det er behov for økt engasjement i sameiet, og ny styreleder må velges.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssak - Oppjustering av fellesutgifter
7. Innføring av honorar for styrets medlemmer i Seksjonssameiet Gruners gate 7
8. Valg av tillitsvalgte
9. Ny styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRÜNERS GATE 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås Håvard Andre Aalmo (eier av H0301), som i dag er styremedlem.

Forslag til vedtak

Håvard Andre Aalmo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Maj Britt Eriksen (eier H0102) og styremedlem, samt Adrian Dahle (utgående eier av H0101) samt utgående styreformann, foreslås.

Forslag til vedtak

Maj Britt Jansdatter Eriksen og Adrian Dahle er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4661 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Orienteringssak - Oppjustering av fellesutgifter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orienteringssak – justering av felleskostnader i Seksjonssameiet Gruners gate 7, Oslo

Basert på tidligere årsmøtevedtak og gjeldende praksis oppjusteres felleskostnadene i sameiet i henhold til siste års prisstigning. Statistikk er hentet fra Statistisk sentralbyrå (konsumprisindeks – KPI) i perioden mars 2025- mars 2026 for de utvalgte kategoriene som er relevante for sameiet:

Bolig, elektrisitet og brensel: 2,2%

Forsikring og finansielle tjenester: 8,5%

Tjenester: 3,8%

Snitt prosentsats blir 7,25%.

Oppjustering av felleskostnader med 7,25% effektueres i samråd med forretningsfører i etterkant av årsmøtet og gjøres gjeldende snarest.

Forslag til vedtak

Saken tas til etterretning.

Sak 7

Innføring av honorar for styrets medlemmer i Seksjonssameiet Gruners gate 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiet innfører årlig honorar til styrets medlemmer for å kompensere for arbeid, ansvar og tidsbruk knyttet til styrevervet.

Begrunnelse:

Sameiet har løpende behov for oppfølging av drift, koordinering av vedlikehold, kontakt med leverandører og organisering av dugnader. Selv om sameiet har forretningsfører (OBOS), tilfaller en vesentlig del av det praktiske og koordinerende arbeidet styret. For å sikre en rimelig kompensasjon for den innsatsen som legges ned fra styremedlemmene, samt motivere andre seksjonseiere til å delta i styrearbeid innføres honorar.

Det vurderes som hensiktsmessig å kompensere styret på et moderat nivå som reflekterer arbeidsmengde og ansvar, samtidig som kostnadsnivået holdes lavere enn ved bruk av ekstern styreleder. Selv om man hadde engasjert ekstern styreleder ville uansett mye av det praktiske arbeidet måtte koordineres av styret.

Samlet styrehonorar fastsettes til kr 35 000 per år (brutto, før skatt). Dette er en totalsum som fordeles internt i styret, normalt etter følgende modell:

- Styreleder: kr 15 000

- Styremedlem: kr 10 000

- Styremedlem: kr 10 000

Dersom styret består av kun to medlemmer, fordeles det totale honoraret mellom styrets medlemmer etter styrets skjønn.

Honoraret gjelder for den valgte styreperiode og utbetales mot slutten av gjeldende valgperiode, normalt i mars hvert år. Styret sørger for å effektuere utbetaling i samråd med forretningsfører.

Utbetaling skjer gjennom forretningsfører, og er gjenstand for forskuddstrekk og rapportering i henhold til gjeldende regelverk.

Honoraret behandles som en ekstra og øremerket kostnad for sameiet. Samlet kostnad, inkludert honorar, arbeidsgiveravgift og eventuelle gebyrer, fordeles på sameierne som en månedlig kostnad og innkreves over felleskostnadene.

Utbetaling av honorar til styremedlemmer etableres som en fast ordning, med mindre annet bestemmes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar et årlig styrehonorar på totalt kr 35 000 per år (brutto, før skatt), fordelt internt i styret etter prinsipper som beskrevet ovenfor. Kostnaden inkludert honorar, arbeidsgiveravgift og gebyrer fordeles på seksjonseierne gjennom felleskostnadene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret i perioden 2025-2026 har bestått av:

Adrian Dahle (styreleder)

Håvard Andre Aalmo (styremedlem)

Maj Britt Eriksen (styremedlem)

Dahle flytter fra sameiet i løpet av mai 2026. Styret mener det er viktig å rekruttere nye medlemmer til styrearbeid, samtidig at man sikrer kontinuitet. De gjenværende styremedlemmene er villige til å ta en ny runde i styret. Iver Holter (sønn av eier Trym Holder, H0201) er villig til å stille til valg som deltager i styret.

Innstilling

Styret innstiller følgende kandidater til styreverv for 2026-2027:

Håvard Andre Aalmo (styreleder)

Maj Britt Eriksen (styremedlem)

Iver Holter (styremedlem)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Andre Aalmo

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iver Holter
- Maj Britt Eriksen

Sak 9

Ny styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av ny styreleder, da nåværende styreleder skal flytte. Håvard Andre Aalmo har vært i styret i 15 år, og er villig til å ta en ny runde som styreleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Håvard Andre Aalmo som styreleder.

Forslag til vedtak

Håvard Andre Aalmo velges som styreleder for kommende periode.

Styrets årsrapport

1. Styrets beretning

Styret i Sameiet Grüners gate 7 legger med dette frem årsrapport for 2026.

Det har ikke vært større hendelser eller ekstraordinære tiltak i sameiet i løpet av året. Driften har i hovedsak fulgt normale rutiner, med fokus på løpende vedlikehold og oppfølging av nødvendige kontroller.

2. Drift og vedlikehold

Inspeksjon av piper

Det har i løpet av året blitt gjennomført inspeksjon av pipene i sameiet. I den forbindelse er det varslet bruksforbud for ildsteder i de leilighetene hvor inspeksjon ikke er gjennomført.

Ansvaret for å få utført inspeksjon ligger hos den enkelte seksjonseier der det er installert peisovn. Øvrige leiligheter som ikke benytter pipe har mottatt rapport fra Oslo brann- og redningsvesen (OBR) uten merknader.

Ferdigattest for balkonger

Sameiet har fulgt opp saken knyttet til manglende ferdigattest for balkongene i bakgården, som ble oppført i 2009.

Oslo kommune har opplyst at endelig ferdigattest ikke foreligger, til tross for at arbeidet den gang ble utført av godkjent entreprenør og ansvarlig arkitekt. Det gjenstår derfor å ferdigstille nødvendig dokumentasjon.

Styret har vært i kontakt med arkitekt Ola Henning Bergseng (Bergseng Arkitektur), som har sagt seg villig til å bistå i saken. Styret vil arbeide videre med å innhente pristilbud og legge en plan for å få avsluttet saken overfor kommunen.

3. Økonomi

Sameiets økonomi anses som stabil. Det har ikke vært ekstraordinære kostnader utover normal drift i løpet av året.

Det er besluttet en oppjustering av fellesutgiftene for å sikre forsvarlig drift og dekning av fremtidige vedlikeholdsbehov.

4. Styre og organisasjon

Styret har i løpet av året ivaretatt sine oppgaver i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

Det er imidlertid en utfordring at engasjementet for styrearbeid i sameiet er begrenset. For å sikre forsvarlig drift fremover er det viktig at flere seksjonseiere melder seg til styreverv.

Nåværende styreleder vil flytte, og det er derfor nødvendig at årsmøtet velger ny styreleder. Styret oppfordrer alle beboere til å vurdere å bidra, slik at sameiet fortsatt kan driftes på en god og bærekraftig måte.

5. Fremtidsutsikter

Styret vil i kommende periode særlig prioritere:

- Ferdigstillelse av ferdigattest for balkongene
- Videre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen

Sameiet vurderes å være i en stabil driftssituasjon.

SAMEIET GRÜNERS GATE 7
ORG.NR. 993485713, KLIENTNR. 4661

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	432 534	396 364	0	0
Andre inntekter	3	151 783	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**584 317**	**396 364**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-33 619	-32 326	0	0
Konsulenthonorar		-1 530	-364	0	0
Drift og vedlikehold	4	-91 308	-86 222	0	0
Forsikringer		-86 524	-84 845	0	0
Kommunale avgifter	5	-97 556	-90 523	0	0
Energi/fyring	6	-71 716	-101 922	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 203	-40 995	0	0
Andre driftskostnader	7	-37 310	-35 525	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-462 765**	**-472 721**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**121 552**	**-76 357**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 593	8 794	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 593**	**8 794**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**131 146**	**-67 563**	**0**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-67 563
Til opptjent egenkapital:	131 146	0

SAMEIET GRÜNERS GATE 7
ORG.NR. 993485713, KLIENTNR. 4661

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		505	0
Forskuddsbetalte kostnader		115 860	104 080
Driftskonto OBOS-banken		250 098	128 009
SUM OMLØPSMIDLER		**366 462**	**232 089**
SUM EIENDELER		**366 462**	**232 089**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		345 492	214 347
SUM EGENKAPITAL		**345 492**	**214 347**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 716	6 692
Leverandørgjeld		17 254	11 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 970**	**17 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**366 462**	**232 089**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret For Sameiet Grüners Gate 7

Adrian Dahle Maj Britt Jansdatter Eriksen Håvard Andre Aalmo

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	432 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**432 534**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Justering forsikring Gjensidige	1 782
Justering felleskostnader	150 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**151 783**

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-59 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 210
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-91 308**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-53 118
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-42 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-97 556**

NOTE 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-71 716
SUM ENERGI / FYRING	**-71 716**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 588
Renhold ved firmaer	-24 441
Andre driftskostnader	-138
Bank- og kortgebyr	-2 143
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 310**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 442
Renter av driftskonto i OBOS-banken	646
Andre renteinntekter	505
SUM FINANSINNTEKTER	**9 593**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.04.26
Selskapsnummer: 4661 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRÜNERS GATE 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROTOKOLL

ÅRSMØTE 2025-2026

Seksjonssameiet Gruners gate 7, 0552 Oslo

Sted: Hos styreleder Adrian Dahle, Gruners gate 7, 0552 Oslo

Tid: Onsdag 15. april 2026, klokka 1730

SAKSLISTE

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og vitne til å signere protokoll
4. Godkjenning av møteinnkalling
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssak – oppjustering av fellesutgifter
7. Innføring av honorar for styrets medlemmer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av styreleder

SAKER

1. Valg av møteleder

Som møteleder og protokollfører foreslås Håvard Andre Aalmo (eier av H0301).

Vedtak: Aalmo valgt som møteleder og protokollfører.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Alle seksjonseiere er innkalt til årsmøte via mail og via VIBBO, samt at det har vært muntlig kontakt med flere, hvor informasjon om møte er gitt.

Følgende var til stede på årsmøtet:

- Adrian Dahle (H0101)
- Maj Britt Eriksen (H0102)
- Håvard Andre Aalmo (H0301)
- Stian Hundhammer (H0401)
- Trym Holter (eier H0201) har levert fullmakt hva angår valgbarhet for hans sønn Iver Holter som bebor leiligheten til å sitte i styret.

Vedtak: De stemmeberettigede godkjennes.

3. Valg av protokollvitner til å signere protokoll

Adrian Dahle (H0101) og Maj Britt Eriksen (H0102) foreslås som protokollvitner.

Vedtak: Dahle og Eriksen velges som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkalling

Innkalling til årsmøte ble sendt ut til seksjonseierne 8. april 2026, 8 dager før årsmøtet ble avholdt. Årsberetning og årsregnskap samt saker på agendaen ble sendt ut på mail og via VIBBO til alle seksjonseierne i forkant av selve møtet.

Ingen saker er meldt inn til årsmøtet fra noen av de øvrige seksjonseierne.

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

5. Årsrapport og årsregnskap

Styreleder Adrian Dahle redegjorde for årsberetningen for 2025 (se vedlegg 1) samt for årsregnskapet (se vedlegg 2). Det har ikke vært stor aktivitet eller særskilte hendelser i sameiet det siste året, utover oppfølging av ordinære kontroller mv.

Styret vil fortsette arbeidet knyttet til innhenting av ferdigattest for balkongene, som beskrevet i årsberetningen.

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes.

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes.

6. Orienteringssak – oppjustering av fellesutgifter i Gruners gate 7, Oslo

Basert på tidligere årsmøtevedtak og gjeldende praksis gjennomføres en årlig oppjustering av felleskostnadene i sameiet i henhold til siste års prisstigning.

Statistikk er hentet fra Statistisk sentralbyrå (konsumprisindeks – KPI) i perioden mars 2025-mars 2026 for de utvalgte kategoriene som er relevante for sameiet:

- Bolig, elektrisitet og brensel: 2,2%
- Forsikring og finansielle tjenester: 8,5%
- Tjenester: 3,8%

Snitt prosentsats blir 7,25%.

Oppjustering av felleskostnader med 7,25% effektueres i samråd med forretningsfører i etterkant av årsmøtet og gjøres gjeldende snarest.

Styret innstiller på at årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Vedtak: Saken tas til etterretning.

7. Innføring av honorar for styrets medlemmer i Gruners gate, Oslo.

Det foreslås at sameiet innfører årlig honorar til styrets medlemmer for å kompensere for arbeid, ansvar og tidsbruk knyttet til styrevervet.

Begrunnelse:

Sameiet har løpende behov for oppfølging av drift, koordinering av vedlikehold, kontakt med leverandører og organisering av dugnader. Selv om sameiet har forretningsfører (OBOS), tilfaller en vesentlig del av det praktiske og koordinerende arbeidet styret.

For å sikre en rimelig kompensasjon for den innsatsen som legges ned fra styremedlemmene, samt motivere andre seksjonseiere til å delta i styrearbeid innføres honorar.

Det vurderes som hensiktsmessig å kompensere styret på et moderat nivå som reflekterer arbeidsmengde og ansvar, samtidig som kostnadsnivået holdes lavere enn ved bruk av ekstern styreleder. Selv om man hadde engasjert ekstern styreleder ville mye av det praktiske arbeidet uansett måtte koordineres av styret.

Samlet styrehonorar fastsettes til kr 35 000 per år (brutto, før skatt). Dette er en totalsum som fordeles internt i styret, normalt etter følgende modell:

- Styreleder: kr 15 000
- Styremedlem: kr 10 000
- Styremedlem: kr 10 000

Dersom styret består av kun to medlemmer, fordeles det totale honoraret mellom styrets medlemmer etter styrets skjønn.

Honoraret gjelder for den valgte styreperiode og utbetales mot slutten av gjeldende valgperiode, normalt i mars hvert år. Styret sørger for å effektuere utbetaling i samråd med forretningsfører.

Utbetaling skjer gjennom forretningsfører, og er gjenstand for forskuddstrekk og rapportering i henhold til gjeldende regelverk.

Honoraret behandles som en ekstra og øremerket kostnad for sameiet. Samlet kostnad, inkludert honorar, arbeidsgiveravgift og eventuelle gebyrer, fordeles på sameierne som en månedlig kostnad og innkreves over felleskostnadene.

Utbetaling av honorar til styremedlemmer etableres som en fast ordning, med mindre annet bestemmes av årsmøtet.

Styrets gir sin tilslutning til forslaget, og innstiller på at det innføres honorar for styrets medlemmer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar et årlig styrehonorar på totalt 35.000,- kroner per år (brutto, før skatt) fordelt internt i styret som beskrevet ovenfor. Kostnaden, inkludert honorar, arbeidsgiveravgift og gebyrer fordeles på seksjonseierne gjennom felleskostnadene.

Vedtak: Forslaget godkjennes.

8. Valg av tillitsvalgte

I 2025/2026 har styret i sameiet bestått av:

- Leder Adrian Dahle (H0101)
- Styremedlem Håvard Andre Aalmo (H0301)
- Styremedlem Maj Britt Eriksen (H0102)

Adrian Dahle flytter fra gården og nytt styremedlem er derfor nødvendig.

Iver Holter, sønn av eier Trym Holder (H0201) foreslås som styremedlem sammen med Maj Britt Eriksen (H0102) som ønsker å fortsette i en ny periode.

Styret gis sin tilslutning til de foreslåtte kandidatene.

Vedtak: Maj Britt Eriksen (H0102) og Iver Holter (H0201) velges som styremedlemmer for den kommende perioden.

9. Valg av styreleder

Nåværende styreleder flytter og det er derfor nødvendig å velge ny leder. Håvard Andre Aalmo (H0301) har vært i styret i 15 år, og er villig til å ta ny runde som styreleder.

Styret gir sin tilslutning til Aalmo som styreleder.

Vedtak: Håvard Andre Aalmo (H0301) velges som styreleder for den kommende perioden.

Oslo, 16. april 2026

Håvard Andre Aalmo

Protokollfører

Maj Britt Eriksen

Protokollvitne

Adrian Dahle

Protokollvitne

Årsberetning for 2025-2026

Seksjonssameiet Gruners gate 7, 0552 Oslo

1. Styrets beretning

Styret i Sameiet Grüners gate 7 legger med dette frem årsrapport for 2025-2026.

Det har ikke vært større hendelser eller ekstraordinære tiltak i sameiet i løpet av året. Driften har i hovedsak fulgt normale rutiner, med fokus på løpende vedlikehold og oppfølging av nødvendige kontroller.

2. Drift og vedlikehold

Inspeksjon av piper

Det har i løpet av året blitt gjennomført inspeksjon av pipene i sameiet. I den forbindelse er det varslet bruksforbud for ildsteder i de leilighetene hvor inspeksjon ikke er gjennomført.

Ansvaret for å få utført inspeksjon ligger hos den enkelte seksjonseier der det er installert peisovn. Øvrige leiligheter som ikke benytter pipe har mottatt rapport fra Oslo brann- og redningsvesen (OBR) uten merknader.

Ferdigattest for balkonger

Sameiet har fulgt opp saken knyttet til manglende ferdigattest for balkongene i bakgården, som ble oppført i 2009.
Oslo kommune har opplyst at endelig ferdigattest ikke foreligger, til tross for at arbeidet den gang ble utført av godkjent entreprenør og ansvarlig arkitekt. Det gjenstår derfor å ferdigstille nødvendig dokumentasjon.

Styret har vært i kontakt med arkitekt Ola Henning Bergseng (Bergseng Arkitektur), som har sagt seg villig til å bistå i saken. Styret vil arbeide videre med å innhente pristilbud og legge en plan for å få avsluttet saken overfor kommunen.

3. Økonomi

Sameiets økonomi anses som stabil. Det har ikke vært ekstraordinære kostnader utover normal drift i løpet av året.
Det er besluttet en oppjustering av fellesutgiftene for å sikre forsvarlig drift og dekning av fremtidige vedlikeholdsbehov.

4. Styre og organisasjon

Styret har i løpet av året ivaretatt sine oppgaver i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

Det er imidlertid en utfordring at engasjementet for styrearbeid i sameiet er begrenset. For å sikre forsvarlig drift fremover er det viktig at flere seksjonseiere melder seg til styreverv. Nåværende styreleder vil flytte, og det er derfor nødvendig at årsmøtet velger ny styreleder. Styret oppfordrer alle beboere til å vurdere å bidra, slik at sameiet fortsatt kan driftes på en god og bærekraftig måte.

5. Fremtidsutsikter

Styret vil i kommende periode særlig prioritere:

- Ferdigstillelse av ferdigattest for balkongene
- Videre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen

Sameiet vurderes å være i en stabil driftssituasjon.

Oslo, 08. april 2026

Adrian Dahle, styreleder
(eier seksjon H0101)

SAMEIET GRÜNERS GATE 7
ORG.NR. 993485713, KLIENTNR. 4661

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	432 534	396 364	0	0
Andre inntekter	3	151 783	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**584 317**	**396 364**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-33 619	-32 326	0	0
Konsulenthonorar		-1 530	-364	0	0
Drift og vedlikehold	4	-91 308	-86 222	0	0
Forsikringer		-86 524	-84 845	0	0
Kommunale avgifter	5	-97 556	-90 523	0	0
Energi/fyring	6	-71 716	-101 922	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 203	-40 995	0	0
Andre driftskostnader	7	-37 310	-35 525	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-462 765**	**-472 721**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**121 552**	**-76 357**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 593	8 794	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 593**	**8 794**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**131 146**	**-67 563**	**0**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-67 563
Til opptjent egenkapital:	131 146	0

SAMEIET GRÜNERS GATE 7
ORG.NR. 993485713, KLIENTNR. 4661

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		505	0
Forskuddsbetalte kostnader		115 860	104 080
Driftskonto OBOS-banken		250 098	128 009
SUM OMLØPSMIDLER		**366 462**	**232 089**
SUM EIENDELER		**366 462**	**232 089**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		345 492	214 347
SUM EGENKAPITAL		**345 492**	**214 347**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 716	6 692
Leverandørgjeld		17 254	11 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 970**	**17 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**366 462**	**232 089**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret For Sameiet Grüners Gate 7

Adrian Dahle Maj Britt Jansdatter Eriksen Håvard Andre Aalmo

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	432 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**432 534**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Justering forsikring Gjensidige	1 782
Justering felleskostnader	150 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**151 783**

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-59 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 210
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-91 308**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-53 118
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-42 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-97 556**

NOTE 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-71 716
SUM ENERGI / FYRING	**-71 716**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 588
Renhold ved firmaer	-24 441
Andre driftskostnader	-138
Bank- og kortgebyr	-2 143
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 310**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 442
Renter av driftskonto i OBOS-banken	646
Andre renteinntekter	505
SUM FINANSINNTEKTER	**9 593**

PROTOKOLL

ÅRSMØTE 2025-2026

Seksjonssameiet Gruners gate 7, 0552 Oslo

Sted: Hos styreleder Adrian Dahle, Gruners gate 7, 0552 Oslo

Tid: Onsdag 15. april 2026, klokka 1730

SAKSLISTE

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og vitne til å signere protokoll
4. Godkjenning av møteinnkalling
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssak – oppjustering av fellesutgifter
7. Innføring av honorar for styrets medlemmer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av styreleder

SAKER

1. Valg av møteleder

Som møteleder og protokollfører foreslås Håvard Andre Aalmo (eier av H0301).

Vedtak: Aalmo valgt som møteleder og protokollfører.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Alle seksjonseiere er innkalt til årsmøte via mail og via VIBBO, samt at det har vært muntlig kontakt med flere, hvor informasjon om møte er gitt.

Følgende var til stede på årsmøtet:

- Adrian Dahle (H0101)
- Maj Britt Eriksen (H0102)
- Håvard Andre Aalmo (H0301)
- Stian Hundhammer (H0401)
- Trym Holter (eier H0201) har levert fullmakt hva angår valgbarhet for hans sønn Iver Holter som bebor leiligheten til å sitte i styret.

Vedtak: De stemmeberettigede godkjennes.

3. Valg av protokollvitner til å signere protokoll

Adrian Dahle (H0101) og Maj Britt Eriksen (H0102) foreslås som protokollvitner.

Vedtak: Dahle og Eriksen velges som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkalling

Innkalling til årsmøte ble sendt ut til seksjonseierne 8. april 2026, 8 dager før årsmøtet ble avholdt. Årsberetning og årsregnskap samt saker på agendaen ble sendt ut på mail og via VIBBO til alle seksjonseierne i forkant av selve møtet.

Ingen saker er meldt inn til årsmøtet fra noen av de øvrige seksjonseierne.

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

5. Årsrapport og årsregnskap

Styreleder Adrian Dahle redegjorde for årsberetningen for 2025 (se vedlegg 1) samt for årsregnskapet (se vedlegg 2). Det har ikke vært stor aktivitet eller særskilte hendelser i sameiet det siste året, utover oppfølging av ordinære kontroller mv.

Styret vil fortsette arbeidet knyttet til innhenting av ferdigattest for balkongene, som beskrevet i årsberetningen.

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes.

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes.

6. Orienteringssak – oppjustering av fellesutgifter i Gruners gate 7, Oslo

Basert på tidligere årsmøtevedtak og gjeldende praksis gjennomføres en årlig oppjustering av felleskostnadene i sameiet i henhold til siste års prisstigning.

Statistikk er hentet fra Statistisk sentralbyrå (konsumprisindeks – KPI) i perioden mars 2025-mars 2026 for de utvalgte kategoriene som er relevante for sameiet:

- Bolig, elektrisitet og brensel: 2,2%
- Forsikring og finansielle tjenester: 8,5%
- Tjenester: 3,8%

Snitt prosentsats blir 7,25%.

Oppjustering av felleskostnader med 7,25% effektueres i samråd med forretningsfører i etterkant av årsmøtet og gjøres gjeldende snarest.

Styret innstiller på at årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Vedtak: Saken tas til etterretning.

7. Innføring av honorar for styrets medlemmer i Gruners gate, Oslo.

Det foreslås at sameiet innfører årlig honorar til styrets medlemmer for å kompensere for arbeid, ansvar og tidsbruk knyttet til styrevervet.

Begrunnelse:

Sameiet har løpende behov for oppfølging av drift, koordinering av vedlikehold, kontakt med leverandører og organisering av dugnader. Selv om sameiet har forretningsfører (OBOS), tilfaller en vesentlig del av det praktiske og koordinerende arbeidet styret.

For å sikre en rimelig kompensasjon for den innsatsen som legges ned fra styremedlemmene, samt motivere andre seksjonseiere til å delta i styrearbeid innføres honorar.

Det vurderes som hensiktsmessig å kompensere styret på et moderat nivå som reflekterer arbeidsmengde og ansvar, samtidig som kostnadsnivået holdes lavere enn ved bruk av ekstern styreleder. Selv om man hadde engasjert ekstern styreleder ville mye av det praktiske arbeidet uansett måtte koordineres av styret.

Samlet styrehonorar fastsettes til kr 35 000 per år (brutto, før skatt). Dette er en totalsum som fordeles internt i styret, normalt etter følgende modell:

- Styreleder: kr 15 000
- Styremedlem: kr 10 000
- Styremedlem: kr 10 000

Dersom styret består av kun to medlemmer, fordeles det totale honoraret mellom styrets medlemmer etter styrets skjønn.

Honoraret gjelder for den valgte styreperiode og utbetales mot slutten av gjeldende valgperiode, normalt i mars hvert år. Styret sørger for å effektuere utbetaling i samråd med forretningsfører.

Utbetaling skjer gjennom forretningsfører, og er gjenstand for forskuddstrekk og rapportering i henhold til gjeldende regelverk.

Honoraret behandles som en ekstra og øremerket kostnad for sameiet. Samlet kostnad, inkludert honorar, arbeidsgiveravgift og eventuelle gebyrer, fordeles på sameierne som en månedlig kostnad og innkreves over felleskostnadene.

Utbetaling av honorar til styremedlemmer etableres som en fast ordning, med mindre annet bestemmes av årsmøtet.

Styrets gir sin tilslutning til forslaget, og innstiller på at det innføres honorar for styrets medlemmer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar et årlig styrehonorar på totalt 35.000,- kroner per år (brutto, før skatt) fordelt internt i styret som beskrevet ovenfor. Kostnaden, inkludert honorar, arbeidsgiveravgift og gebyrer fordeles på seksjonseierne gjennom felleskostnadene.

Vedtak: Forslaget godkjennes.

8. Valg av tillitsvalgte

I 2025/2026 har styret i sameiet bestått av:

- Leder Adrian Dahle (H0101)
- Styremedlem Håvard Andre Aalmo (H0301)
- Styremedlem Maj Britt Eriksen (H0102)

Adrian Dahle flytter fra gården og nytt styremedlem er derfor nødvendig.

Iver Holter, sønn av eier Trym Holder (H0201) foreslås som styremedlem sammen med Maj Britt Eriksen (H0102) som ønsker å fortsette i en ny periode.

Styret gis sin tilslutning til de foreslåtte kandidatene.

Vedtak: Maj Britt Eriksen (H0102) og Iver Holter (H0201) velges som styremedlemmer for den kommende perioden.

9. Valg av styreleder

Nåværende styreleder flytter og det er derfor nødvendig å velge ny leder. Håvard Andre Aalmo (H0301) har vært i styret i 15 år, og er villig til å ta ny runde som styreleder.

Styret gir sin tilslutning til Aalmo som styreleder.

Vedtak: Håvard Andre Aalmo (H0301) velges som styreleder for den kommende perioden.

Oslo, 16. april 2026

Håvard Andre Aalmo

Protokollfører

Maj Britt Eriksen

Protokollvitne

Adrian Dahle

Protokollvitne

Årsberetning for 2025-2026

Seksjonssameiet Gruners gate 7, 0552 Oslo

1. Styrets beretning

Styret i Sameiet Grüners gate 7 legger med dette frem årsrapport for 2025-2026.

Det har ikke vært større hendelser eller ekstraordinære tiltak i sameiet i løpet av året. Driften har i hovedsak fulgt normale rutiner, med fokus på løpende vedlikehold og oppfølging av nødvendige kontroller.

2. Drift og vedlikehold

Inspeksjon av piper

Det har i løpet av året blitt gjennomført inspeksjon av pipene i sameiet. I den forbindelse er det varslet bruksforbud for ildsteder i de leilighetene hvor inspeksjon ikke er gjennomført.

Ansvaret for å få utført inspeksjon ligger hos den enkelte seksjonseier der det er installert peisovn. Øvrige leiligheter som ikke benytter pipe har mottatt rapport fra Oslo brann- og redningsvesen (OBR) uten merknader.

Ferdigattest for balkonger

Sameiet har fulgt opp saken knyttet til manglende ferdigattest for balkongene i bakgården, som ble oppført i 2009.
Oslo kommune har opplyst at endelig ferdigattest ikke foreligger, til tross for at arbeidet den gang ble utført av godkjent entreprenør og ansvarlig arkitekt. Det gjenstår derfor å ferdigstille nødvendig dokumentasjon.

Styret har vært i kontakt med arkitekt Ola Henning Bergseng (Bergseng Arkitektur), som har sagt seg villig til å bistå i saken. Styret vil arbeide videre med å innhente pristilbud og legge en plan for å få avsluttet saken overfor kommunen.

3. Økonomi

Sameiets økonomi anses som stabil. Det har ikke vært ekstraordinære kostnader utover normal drift i løpet av året.
Det er besluttet en oppjustering av fellesutgiftene for å sikre forsvarlig drift og dekning av fremtidige vedlikeholdsbehov.

4. Styre og organisasjon

Styret har i løpet av året ivaretatt sine oppgaver i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

Det er imidlertid en utfordring at engasjementet for styrearbeid i sameiet er begrenset. For å sikre forsvarlig drift fremover er det viktig at flere seksjonseiere melder seg til styreverv. Nåværende styreleder vil flytte, og det er derfor nødvendig at årsmøtet velger ny styreleder. Styret oppfordrer alle beboere til å vurdere å bidra, slik at sameiet fortsatt kan driftes på en god og bærekraftig måte.

5. Fremtidsutsikter

Styret vil i kommende periode særlig prioritere:

- Ferdigstillelse av ferdigattest for balkongene
- Videre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen

Sameiet vurderes å være i en stabil driftssituasjon.

Oslo, 08. april 2026

Adrian Dahle, styreleder
(eier seksjon H0101)

SAMEIET GRÜNERS GATE 7
ORG.NR. 993485713, KLIENTNR. 4661

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	432 534	396 364	0	0
Andre inntekter	3	151 783	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**584 317**	**396 364**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-33 619	-32 326	0	0
Konsulenthonorar		-1 530	-364	0	0
Drift og vedlikehold	4	-91 308	-86 222	0	0
Forsikringer		-86 524	-84 845	0	0
Kommunale avgifter	5	-97 556	-90 523	0	0
Energi/fyring	6	-71 716	-101 922	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 203	-40 995	0	0
Andre driftskostnader	7	-37 310	-35 525	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-462 765**	**-472 721**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**121 552**	**-76 357**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 593	8 794	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 593**	**8 794**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**131 146**	**-67 563**	**0**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-67 563
Til opptjent egenkapital:	131 146	0

SAMEIET GRÜNERS GATE 7
ORG.NR. 993485713, KLIENTNR. 4661

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		505	0
Forskuddsbetalte kostnader		115 860	104 080
Driftskonto OBOS-banken		250 098	128 009
SUM OMLØPSMIDLER		**366 462**	**232 089**
SUM EIENDELER		**366 462**	**232 089**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		345 492	214 347
SUM EGENKAPITAL		**345 492**	**214 347**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 716	6 692
Leverandørgjeld		17 254	11 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 970**	**17 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**366 462**	**232 089**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret For Sameiet Grüners Gate 7

Adrian Dahle Maj Britt Jansdatter Eriksen Håvard Andre Aalmo

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	432 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**432 534**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Justering forsikring Gjensidige	1 782
Justering felleskostnader	150 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**151 783**

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-59 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 210
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-91 308**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-53 118
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-42 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-97 556**

NOTE 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-71 716
SUM ENERGI / FYRING	**-71 716**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 588
Renhold ved firmaer	-24 441
Andre driftskostnader	-138
Bank- og kortgebyr	-2 143
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 310**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 442
Renter av driftskonto i OBOS-banken	646
Andre renteinntekter	505
SUM FINANSINNTEKTER	**9 593**

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Jørgen Swensen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537206
Deres ref: 9377636

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 57.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 57.

GNR. 228 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1872.

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

240 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

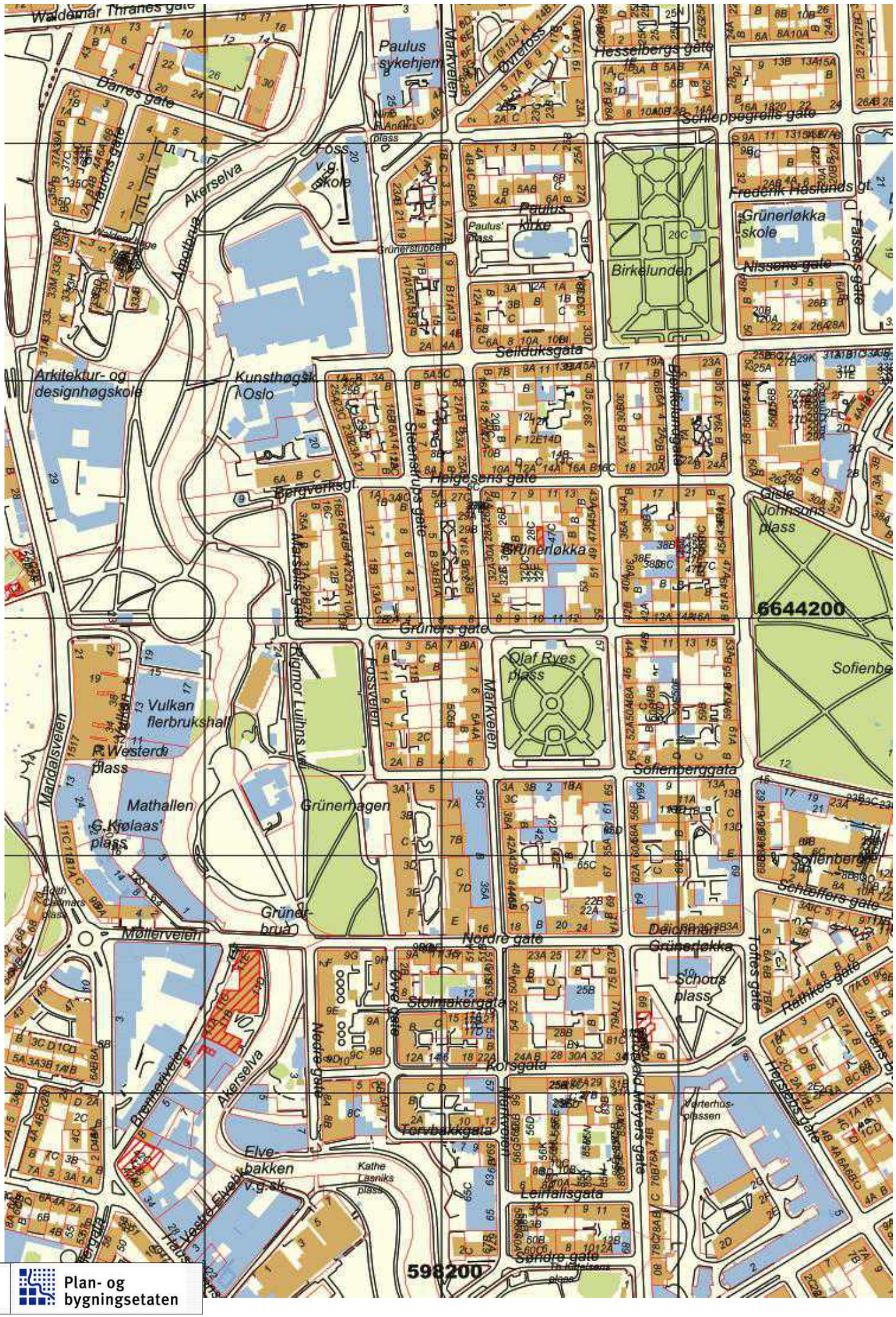
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

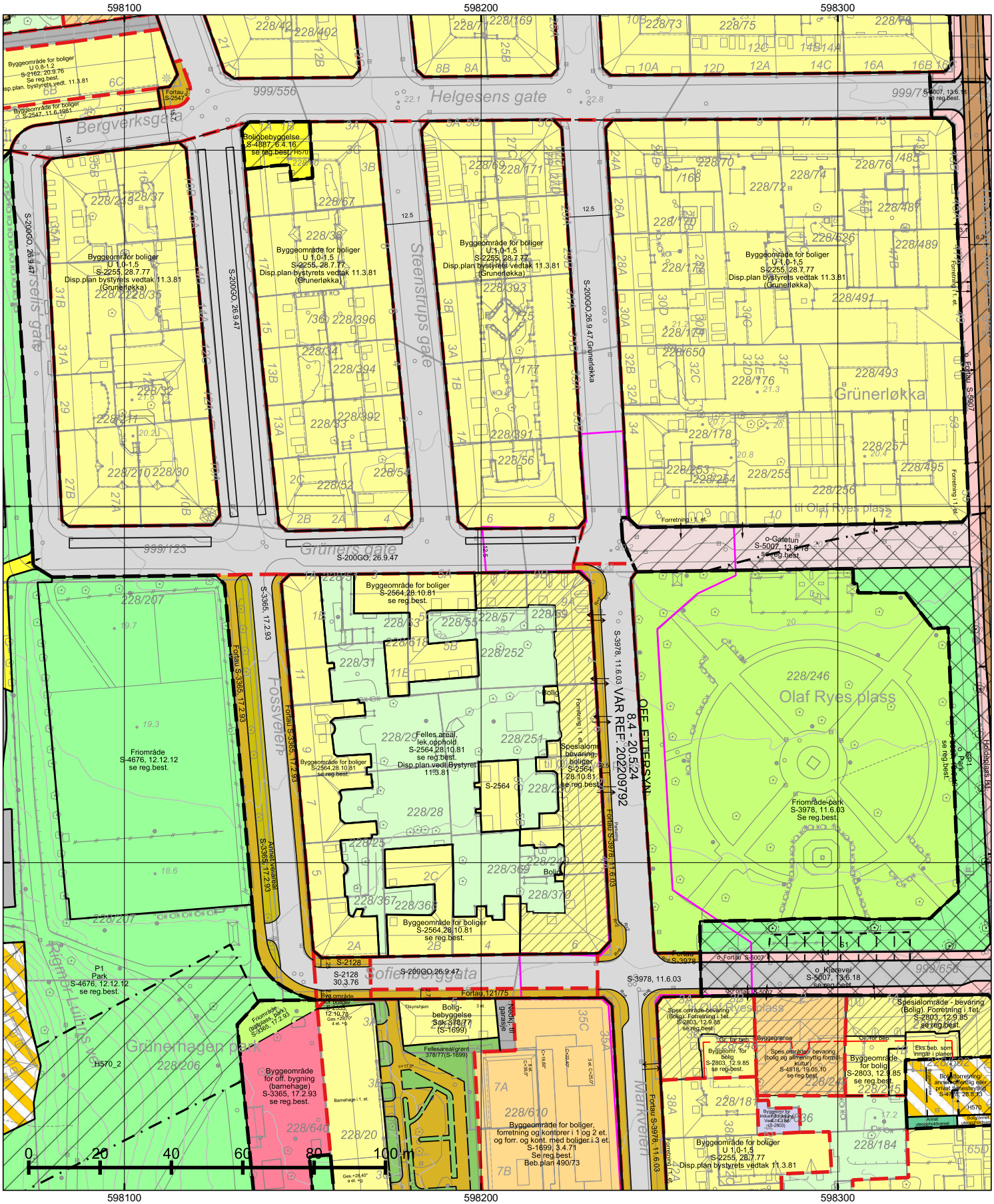
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


Waldemar Thranes gate
Dares gate
Haldens gate
Akerselva
Foss v.g. skole
Paulus sykehjem
Markveien
Overfoss
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Frederik Haslunds gt.
Grünerløkka skole
Nissens gate
Fasens gate
Paulus kirke
Birkelunden
Arkitektur- og designhøgskole
Kunsthøgskolen i Oslo
Selduksgata
Stenersgata
Helgesens gate
Bergverksgt.
Marcus Thranes gate
Grüners gate
Grünerløkka
Gisle Johnsons plass
6644200
Olaf Ryes plass
Sofienbergparken
Sofienberggata
Rigmor Lunds vei
Fossveien
Vulkan flerbrukshall
P. Westerdahls plass
Mandalsveien
Mathallen
G. Kjølaas' plass
Grünerhagen
Grüner-bru
Möllerveien
Nordre gate
Stolmakergata
Øvre gate
Schous plass
Schæffers gate
Toftes gate
Rathkes gate
Jens Dahls gate
Herslebs gate
Vinterhus-plassen
Brenneriveien
Akerselva
Nedre gate
Torvbakkgata
Elve-bakken v.g.sk.
Kathe Lasniks plass
Leirfallsgata
Schrøders gate
598200
Plan- og bygningsetaten


598100
598200
598300
6644300
6644200
6644100
Helgesens gate
Bergverksgata
Steenstrups gate
Grüners gate
Sofienberggata
Fossveien
Grünerhagen park
Grünerløkka
Olaf Ryes plass
til Olaf Ryes plass
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger S-2564,28.10.81 se reg.best.
Friområde S-4676, 12.12.12 se reg.best.
Friområde-park S-3978, 11.6.03 Se reg.best.
Byggeområde for off. bygning (barnehage) S-3365, 17.2.93 se reg.best.
Bolig-bebyggelse S-4887, 6.4.16 se reg.best. H570
Bolig-bebyggelse S-4376/77 (S-1699)
Byggeområde for boliger, forretning og kontorer i 1 og 2 et. og forr. og kont. med boliger i 3 et. S-1699, 3.4.71 Se reg.best. Beb.plan 490/73
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Spesialområde - bevaring (Bolig). Forretning i 1et. S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Spes.område-bevaring (Bolig). Forretning i 1et. S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Spes.områder - bevaring (bolig og allmennyttig formål-kultur) S-4518, 13.05.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Friområde-park S-3978, 11.6.03 Se reg.best.
Friområde S-4676, 12.12.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2564,28.10.81 se reg.best.
Felles areal, lek,opphold S-2564,28.10.81 se reg.best. Disp.plan vedt.Bystyret 11.3.81
Spesialområde bevaring, boliger S-2564, 28.10.81 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2564,28.10.81 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2564,28.10.81 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U 0,8-1,2 S-2162, 20.9.76 Se reg.best. sp.plan. bystyrets vedt. 11.3.81
Byggeområde for boliger S-2547, 11.6.1981
Fortau S-2547
Fortau S-3365, 17.2.93
Annet veigrunn S-3365, 17.2.93
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-5007
Fortau S-5007, 13.6.18 se reg.best.
Fortau S-5007, 13.6.18 se reg.best.
Fortau S-5007
Fortau S-5907
Fortau S-3978
Fortau,12/75
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Forretning i 1 et.
Bolig
Bolig
Bolig

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

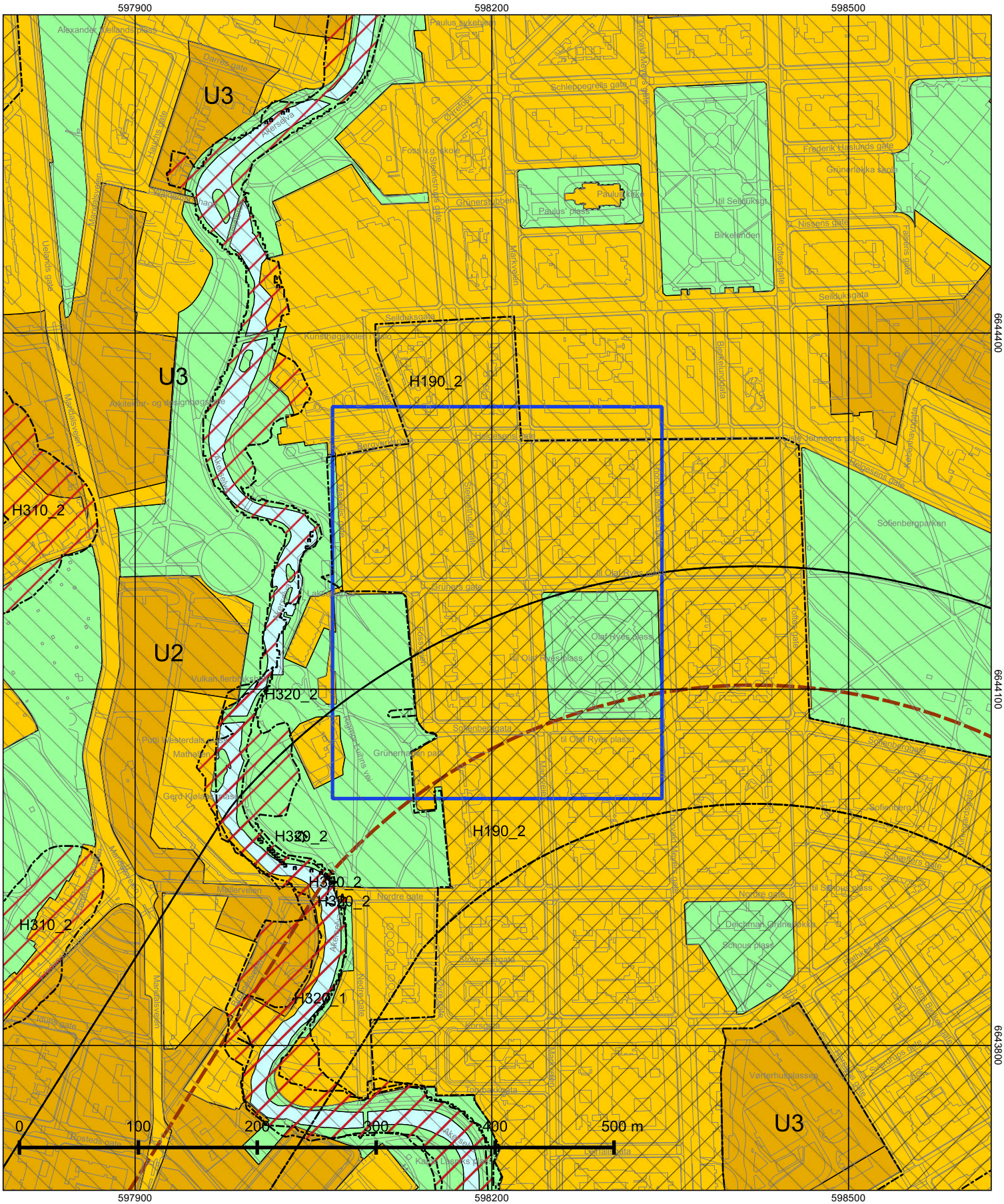
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161021/86537206
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Grüners gate 7

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km

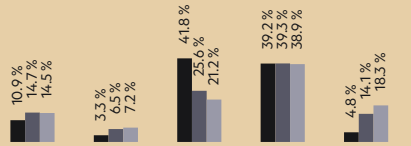
BARNEHAGER

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Markveien	3 min
Innom Markveien	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vest..	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

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

- Trikk
- Gående

SPORT

Grïnerhagen - ballbane 3	2 min
Grünerhagen	2 min
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

— Sitat fra en lokalkjent

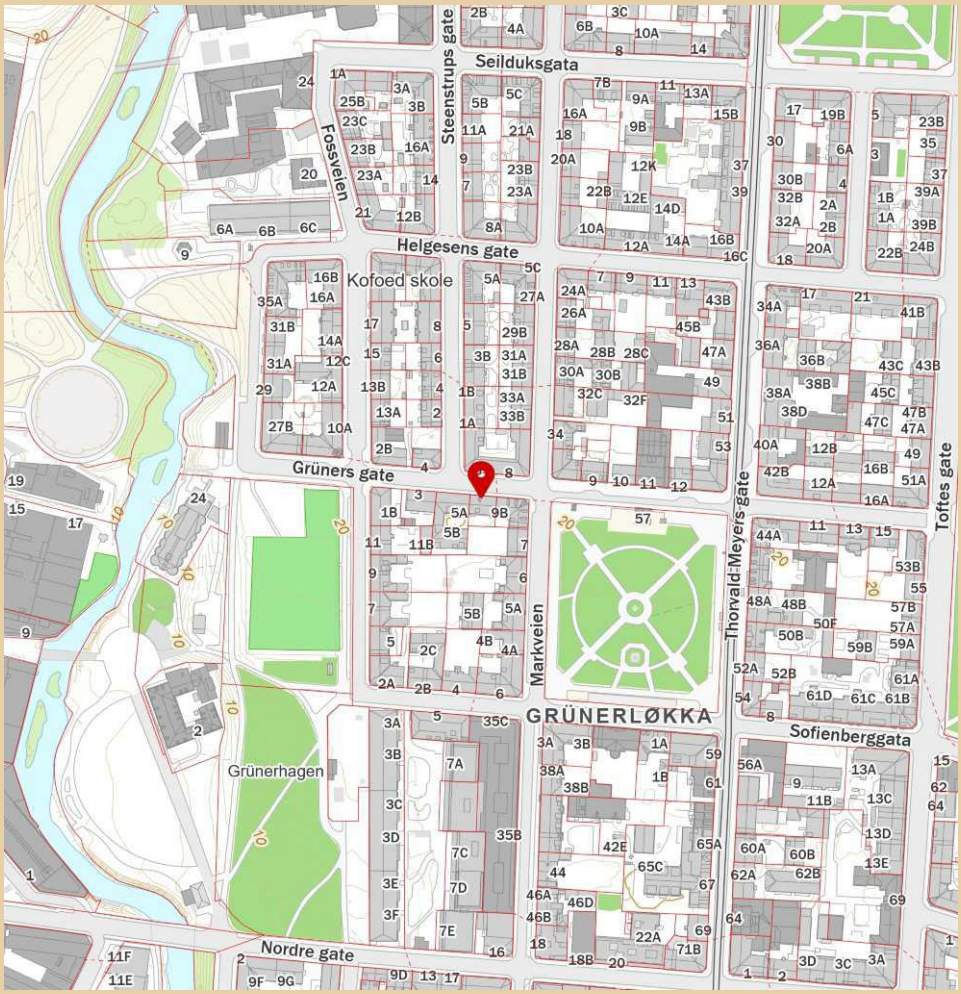
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

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

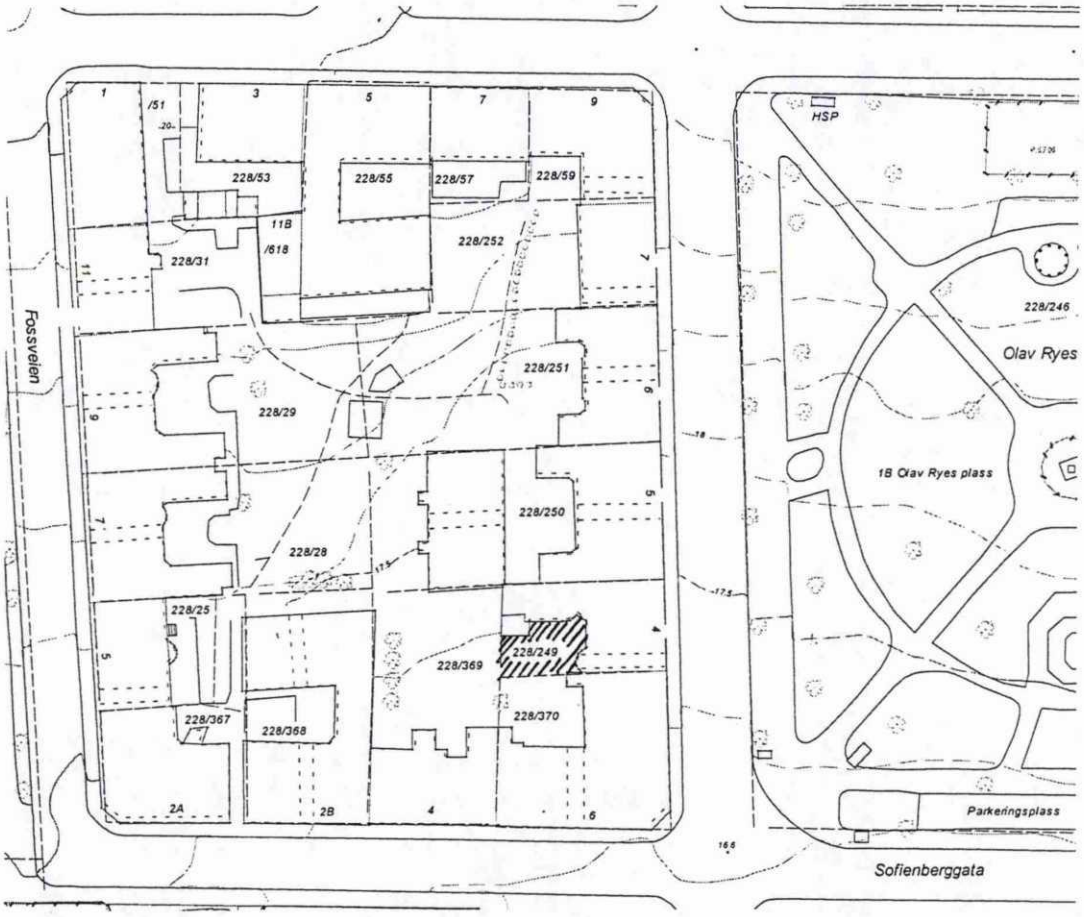
TINGLYST
DAGBOKNR.: 63709
30 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 63709 Tinglyst: 30.10.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Olaf Ryes Plass 4, 0552 OSLO - Gnr.228 / Bnr.249 -** erklærer følgende:

1. For eiendommen **Gnr.228 / Bnr.249** og for de av følgende eiendommer **Gnr.228 / Bnr. 20, 23, 25, 31, 51, 53, 57, 59, 66, 251, 252, 260, 367, 368, 369** som har tinglyste gårdsroms-erklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **Gnr.228 / Bnr.249** som er skravert på inntegnede kartutsnitt
(* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på **Gnr.228 / Bnr.249** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **Gnr.228 / Bnr.249**, og gis rett til adkomst over **Gnr.228 / Bnr.249** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av **Gnr.228 / Bnr.249** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **Gnr.228 / Bnr.249** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **Gnr.228 / Bnr.249**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 30/8 2000

som eier av
Olaf Ryes plass 4
0552 OSLO
Gnr.228 / Bnr.249

Hilton Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 980 412 520

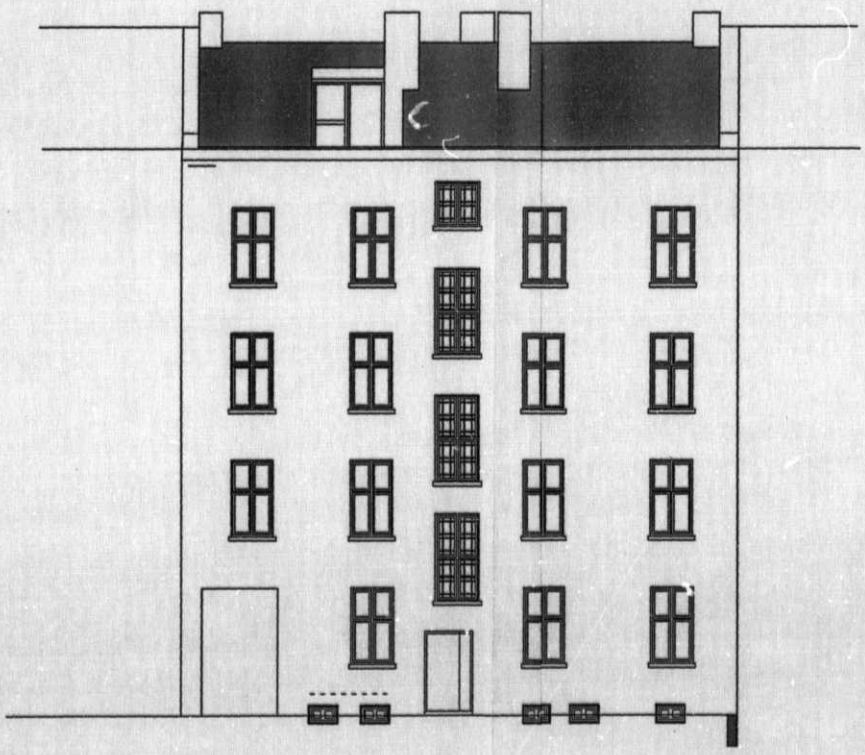
240462 [redacted]
WILLY H JOHANNESSEN
(Underskrift / navn med store bokstaver)

080653 [redacted]
PETER W. DYVE
(Underskrift / navn med store bokstaver)

230149 [redacted]
CHRISTINE W. EVENSEN
(Underskrift / navn med store bokstaver)

(Gårdsromserklæring011298)

TINGLYST
DAGBOKNR.:
30 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE



ETTER UTBEDRING

MOTTATT
02. MAI 1989
Oslo Bygningskontroll

7

TEGN.NR	DATAREF.	REVISJON
18	[1]	

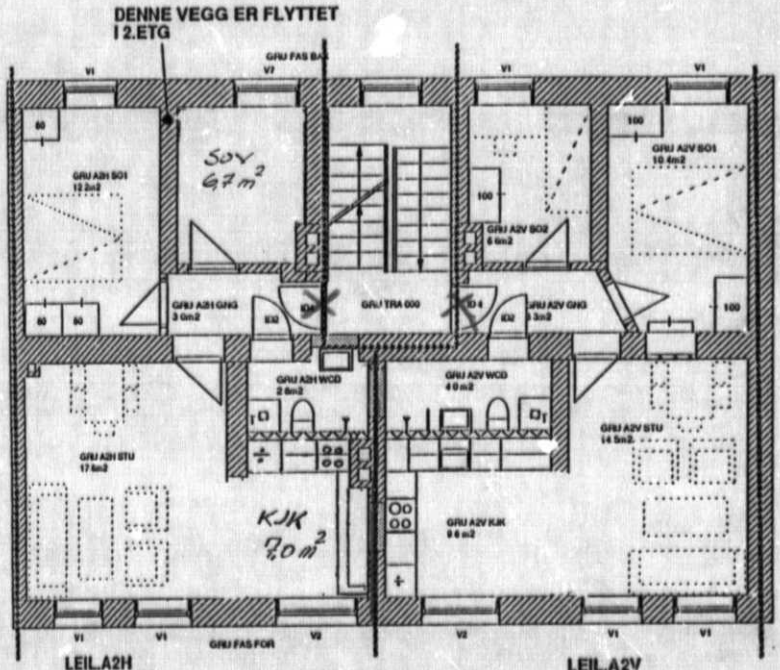
TEGNING
FASADE MOT GÅRDSROM etter utbedring

PROSJEKT — NR. 512
GRÜNERSGT. 7

MÅL	DATO
1:100	22.12.88

BRIN OG RØNNING ARKITEKTER MNAL MF
NORMANNS GT.47
0655 OSLO
TLF (02)
FAX (02)

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



LEIL.A2H
A3H og A4H
3ROK 55 M2

LEIL.A2V
A3V og A4V
3ROK 55 M2

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
21. AUG. 1991
Oslo Bygningskontroll

Rev A
Dato: 20.08.91
Kjøkken/minsk. sover. endret i H-leilighet vegg fjernet kjk/stue i V-leilighete

TEGN NR	DATAREV.	REVISJON
24	[15]	A

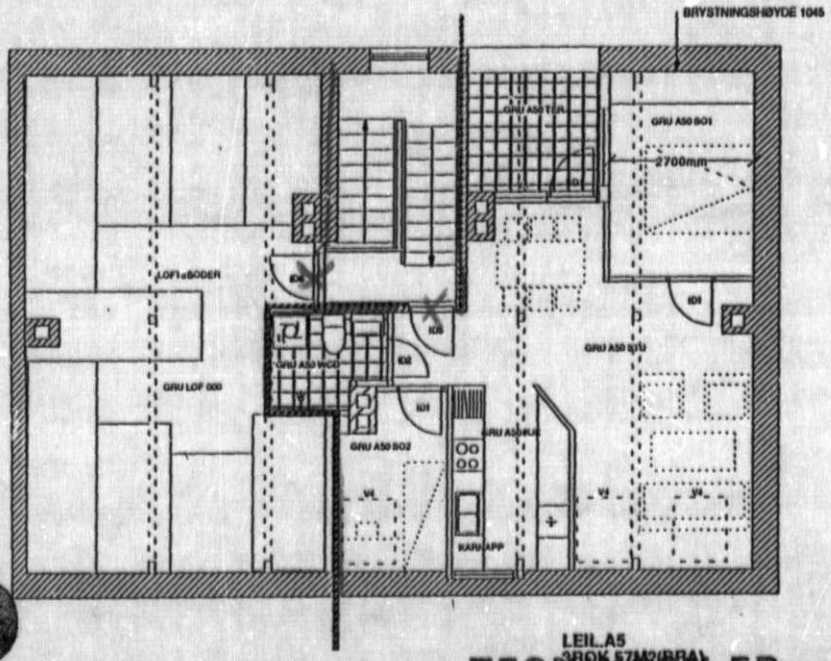
TEGNING
PLAN 2.-4. ETASJE
etter utbedring

PROSJEKT NR. 312
GRÜNERSGT. 7

MÅL	DATO
1:100	1.4-89

BEHN OG RØNNING
ARKITEKTER MNAL MFA
NORMANNS GT.47
0655 OSLO6
TLF (02)685300
FAX (02)687710

MOTTATT
21. AUG. 1991
Oslo Bygningskontroll



Rev A
Dato: 20.08.91
Gavlvegg mot Grunersgt. 9 korrigert.

TEGN.NR	DATUM/V.	REVISJON
25	[12]	A

TEGNING
PLAN LOFT
etter utbedring

PROSJEKT NR 312
GRÜNERSGT. 7

MÅL	DATO
1:100	1.4.89

Dahl og Rønning
ARKITEKTER MNAL MFA
NORMANNS GT. 47
0655 OSLO
TLF (02) 68 53 80
FAX: (02) 67 87 10

LEILA5
GROK 57M2(BRA)

6

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

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:
Grüners gate 7, 0552 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 57, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260433

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768
E-post: jorgen.swensen@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.
