

Grüners gate 13



Velkommen til

Grüners gate 13



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

Midt på Løkka

Lys, moderne og romslig 2-roms pusset opp i 2019 - Usjenert, sydvendt balkong - Vendt mot bakgård - Heis og walk-in

Prisantydning	6 290 000,-
Fellesgjeld	98 845,-
Omkostninger	161 050,-
Totalpris	6 549 895,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 403,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no


FLEURS SÉCHÉES





Kort fortalt

- Stilsikker og romslig 2R toppleilighet med solrik balkong, god standard og tilbaketrukket beliggenhet vendt mot bakgård. Leiligheten ligger midt på Grünerløkka mellom Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Her har du nærhet til alt av offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

- Planløsningen i boligen oppleves som svært god, og arealet fordeler seg på entré, walk-in closet, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom og bad. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2019 med blant annet nymalte overflater, en-stavs eikeparkett med varmefolie (i stue, kjøkken og gang), HTH-kjøkken og oppgradert bad.

- Usjenert, sydvendt balkong
- God beliggenhet på toppen
- Store vindusflater med åpent og frodig utsyn
- Varmefolie i kjøkken og stue
- Vinduer og balkongdør fra 2022
- Heis

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	5 kvm


4,7 M
1,8 M
5,0 M
2,9 M
2,8 M
2,1 M
2,8 M
BALKONG
STUE/KJØKKEN
OMKL.ROM
ENTRE
SOVEROM
BAD
3,8 M
2,0 M
2,2 M
ILLUSTRERT AV
P-ROM
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
5.ETG
GRUNERS GATE 13






FLEURS SECHÉES
BOTANICA VERDE

















Informasjon

Grüners gate 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0082/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 62, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Helene Fjågesund

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)
98 845,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 388 845,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
159 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 549 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 562 595,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, walk-in closet, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en bod på inngangsplan cirka 3,9 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et meget godt førsteinntrykk av leiligheten, her har du en stilren 2-roms som fremstår velholdt og gjennomført og ble i stor grad pusset opp i 2019. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Fra gangen er det direkte adkomst til walk-in closet. Her er det montert plasstilpasset garderobeinnredning fra HTH. I hovedsak åpen innredning med hyller og garderobestang. Downlights i himling.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilrent og moderne kjøkken fra HTH nytt i 2019. Lys innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Franke oppvaskkum og blandebatteri fra Tapwell med dusjfunksjon. Integrert belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombinert kjøle- og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og indusksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via ventilator. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i både skap og skuffer samt god plass til matlaging. Smart uttrekkbar barløsning som sikrer ekstra benkeplass.

Lys, romslig og hyggelig stue med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. De store vindusflatene, med optimale lysforhold sikrer godt innslipp av naturlig lys. Her får du en luftig og svært god romfølelse med fritt og åpent utsyn, uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2019 med blant annet nymalte overflater og en-stavs eikeparkett med varmefolie (i stue, kjøkken og gang). Planløsningen i rommet gjør innredningsjobben enkel, med flere gode alternativer for møblering.

Fra stuen er det utgang til en usjenert, sydvendt balkong på ca. 5 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplantning. Åpent, frodig og fint utsyn mot bakgård.

Soverom:
Leiligheten har et stort og innbydende soverom. På soverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap/kommode. Soverommet veder mot rolig bakgård.

Bad:
Delikat og romslig baderom oppgradert i 2019. Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med dør i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant ett-greps blandebatteri og speilskap på vegg. Det er elektrisk styrt vifte og opplegg for vaskemaskin. Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave overflateoppusset i 2019 med nye fliser, Grohe dusjarmatur og ny baderomsinnredning.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt gulv. Elektrisk oppvarming med varmefolie (gulvvarme) i stue, kjøkken og gang.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden i stuen er oppmålt til ca. 2,35 meter.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble overflateoppusset i 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp før jeg tok over.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Lekkasje i kjelleren i 2024. Styremøte i sommer 2025 planlegger å gjøre utbytte av fellesrør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort i forbindelse med salg i våren 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsvurdering i forbindelse med salg våren 2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Utbytte av rør mellom leiligheter er planlagt (men ikke ennå vedtatt) i 2025/2026.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Hans Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Bygård fra 1990 tallet med heis, bygget er fundamentert til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2022 med 3-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass fra 2022.
- Balkong på ca. 5 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.
Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten.
Ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Elektrisk anlegg:
Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.
Dimmer i stue blinker. Bør kontrolleres av elektriker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.
Det er observert manglende skrue til sluket samt manglende stakeplugg.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må utleie og leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med varmefolie (gulvvarme) i stue, kjøkken og gang.
- Varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 403,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Vedlikeholds fond: 500,-
Renter og avdrag: 791,-
Internett: 266,-
Felleskostnader: 2,845,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 262 487,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 049 948,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grunersgate 13, orgnr. 980763080

Om sameiet

- Sameiet har inngått kollektiv avtale om internett (bredbånd - fiber) med Global Connect fom. høst 2023.

Vedlikehold:
Heis skiftet ut ca 2020
Nye vinduer for alle seksjoner ferdigstilt 2023

Utskifting av rør
Forslagsstiller: Styret
Saksfremstilling:
I august 2024 oppstod det en lekkasje i betongdekket i bod arealet innerst mot leilighet i 1. etasje. Lekkasjen ble raskt utbedret av rørlegger, og det ble avdekket tydelige tegn på korrosjon på rørstrekninger. Etter utbedringen konkluderte rørlegger med at rørene i teknisk rom og deler av bygget er betydelig svekket, og at det er høy risiko for flere lekkasjer fremover. Styret besluttet derfor å innhente tilbud for utskifting av rørene. Sameiet stemmer over hvilken løsning styret skal jobbe videre med frem mot et ekstraordinært møte hvor endelig vedtak om gjennomføring og finansiering fattes.

Tilbud 2 – Full utskifting
Leverandør: Norsk Rørservice AS
Pris: 981 250 kr inkl. mva
Omfang: Full utskifting av vannrør i hele bygget (15 leiligheter + kjeller/boder)
Inkluderer: Nye stoppekraner, branntetting, gjenoppbygging av rørkasser og FDVdokumentasjon
Kommentar: Høyere kostnad, men gir trygghet og langsiktig løsning.

Forslag til vedtak:
Styret skal jobbe videre med:
Alternativ 1: Full utskifting av vannrørene
Alternativ 2: Delvis utskifting av vannrørene
Alternativ 3: Ingen utskifting
Vedtak: Alternativ 1: Full utskifting av vannrørene – enstemmig godkjent

Dersom alternativ 1 eller 2 vedtas, vil det kalles inn til et ekstraordinært sameiemøte hvor styret fremlegger:

- Endelig forslag til tiltak basert på valgt løsning
- Kontraktsforslag og fremdriftsplan
- Eventuell oppdatert informasjon (inkl. tredje tilbud hvis mottatt)
- Fullstendig kostnadsbilde og finansieringsforslag

Kjøper må derfor forvente økt fellesgjeld/innskudd og økte felleskostnader som en følge av sameiets vedlikeholdsplaner.

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 98 845,-pr. 31.12.2024

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.98179
Rest lånebeløp: 1 307 392,00
Innfrielsesdato: 31.12.2040
Gjeldende rente: 7,70%

Fellesformue

Kr 13 634,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 85 122,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 61 119,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyr som er til sjenanse eller ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. De som eventuelt holder husdyr som hund o.l. er ansvarlig for at søle og skitt som forårsakes av disse blir fjernet i fellesarealene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82146559

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 659 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet på Grünerløkka, i en rolig og skjermet enveiskjørt gate med Olaf Ryes plass 60 meter unna. Birkelunden, Kubaparken, Sofienbergparken og Tøyenparken med Botanisk hage er også få minutters gange unna. I Grüners gate 13 bor du tilbaketrukket men med umiddelbar nærhet til hjerte av Grünerløkka, som kanskje er den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Du finner et stort utvalg av hyggelige restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er for eksempel Südøst, Nighthawk Diner, Delicatessen, Villa Paradiso eller de populære utestedene Parkteatret, Fru Hagen, Ryes og Blå. På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter.

På andre siden av Akerselva finner du også Vulkan med populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hotell, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer.

Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på kafeer, er det også mye annet å finne på i nærområdet. Akerselva er like ved, og her går det hyggelig tursti langs elvebredden, fra Bjørvika i sør til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det mange turmuligheter, både på vinter- og sommerstid. For de treningsglade finner man også EVO, SATS, Fitness24Seven og Actic treningssenter i umiddelbar nærhet. Ringnes Park med kino, SATS og Meny ligger i nærheten. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum.

Området har et utmerket tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er 1 min gange til nærmeste trikkestopp hvor trikk 11, 12, og 18 går, det er i tillegg 1 min gange til busstopp med buss nummer 30, 11N og 12N som tar deg rundt i Oslo. Nærmeste T-bane finner du på Carl Berner. Det er enkelt å ta seg til sentralbanestasjonen som har tog, flytog og bussforbindelser. Med bil er det rask tilgang til Ring 1 og 2, og samtidig kort vei opp til Sinsenkrysset.

Det er umiddelbar nærhet til flere matbutikker, også søndagsåpne.

Velkommen til Grünerløkka!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.08.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202308348
Saken gjelder: Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

Pågående byggesaker
Grüners gate 15 - Rehabilitering av tre piper. Saksnummer 202462055
Thorvald Meyers gate 44 A - Bruksendring fra bolig til servering. Saksnummer 202458637
Thorvald Meyers gate 46 - Fasadeskilt - Maanesten. Saksnummer 202304695
Thorvald Meyers gate 40 A - Bruksendring av næringslokale til bolig - Fasadeendring. Saksnummer 202316320
Olaf Ryes plass 10 - Oppføring av rekkehus med tre boenheter. Saksnummer 202553649

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/62/12:
16.11.1990 - Dokumentnr: 69597 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:4
Tillatelse til å oppføre nybygg inntil grensen .Kan ikke slettes uten samtykke av direktør for etat for eiendom og utbygging .
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1990 - Dokumentnr: 69598 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:4
Tillatelse til oppføring av nybygg inntil grensen. Kan ikke slettes uten samtykke av direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 5764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:372
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:494
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:496
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
Rett til atkomst, vedl.hold., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samtykke fra
Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2025 - Dokumentnr: 612485 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

05.10.1990 - Dokumentnr: 60054 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/914

28.03.1988 - Dokumentnr: 22112 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.04.1989 - Dokumentnr: 24682 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:87
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 380.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1990 - Dokumentnr: 16104 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1990 - Dokumentnr: 54242 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:14
Erkl.om at eiere av overnente bnr. har rett til adkomstvei, samt rett til anlegge og vedl.h tekn.ledn. på d.e. Ikke anledn. til park.pl.Fl. best. Erkl. kan bare slettes av Oslo komm. ved boligdirektøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 2052 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter komm.krav (30 år) .Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

30.01.1992 - Dokumentnr: 5766 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:87
Rett til atkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1993 - Dokumentnr: 30972 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1996 - Dokumentnr: 59689 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17
Bestemmelser om gårdsplass
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til utbedring etter komm.krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/
direktør for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Omkledningsrommet er byggemeldt som bod. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Tidligere kunde av Nordvik) kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. (Gratis privatvisninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 034,-

Samlet skal selger betale kr. 131 224,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Grüners gate 13

Grüners gate 13

Nabolaget Schous plass - vurdert av 225 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	518 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	557 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	447 elever, 26 klasser	**12 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	420 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	**29 min** 2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole		**9 min**

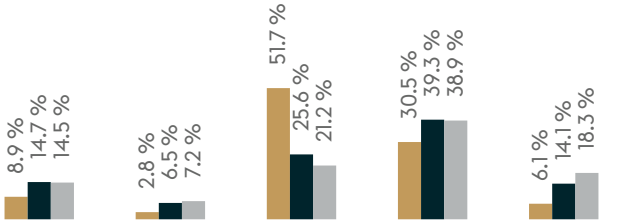
Offentlig transport

Sofienbergparken	Linje 11N, 12N	**1 min** 0.1 km
Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	**1 min** 0.1 km
Carl Berners plass	Linje 5	**17 min** 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	**19 min** 1.4 km
Oslo S	Totalt 19 ulike linjer	**25 min** 1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	70 barn	**1 min** 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	49 barn	**4 min** 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	54 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Grüners gate 13, 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 62, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 21.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2002

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Utkast

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygård fra 1990 tallet med heis, bygget er fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

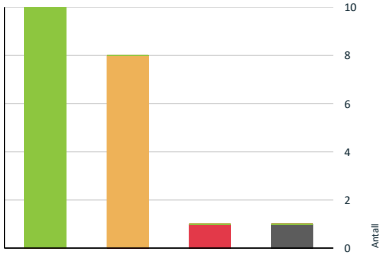
Utkast

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

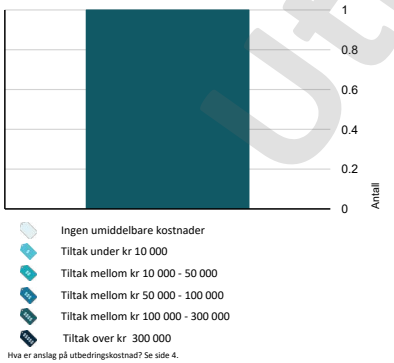
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet 5. Etasje / Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet. Det er observert manglende skrue til sluket samt manglende stakeplugg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 5. Etasje / Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav. Ukjent alder på balkong som gjør det ukjent vedrørende krav til utbedring.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring. Avviket her knytter seg til kjøkken hvor alder fra 2019 krever lekkasjevarsler etter forskrift.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Våtrom > Leilighet 5. Etasje / Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > Leilighet 5. Etasje / Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten.
Ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 5. Etasje / Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Utkast

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 5m2.
Rekkverk 900mm.
Manuell markise.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav. Ukjent alder på balkong som gjør det ukjent vedrørende krav til utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Noen bobler i tapet i hjørne av soverom, ikke fuktutslag her. Kontroll med Protimeter og pigger ble utført.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og soverom er kontrollert. Stuen med over 15mm gjennom rommet, soverom med 10-20mm over 2M.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør til baderom. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Utkast

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på konstruksjon.
Bad overflateoppusset i 2019 med nye fliser, armatur og innredning ifølge tidligere prospekt.

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til sluk. Dusjsone med 0,5:100 fall over 80cm fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten.
Ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med enkelte bom (hulrom) under fliser. Holdes under oppsyn. Våtrom bør være etablert med bedre fall til sluk. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett, for å forhindre direkte belastning på gulv og vegg. Dette anbefales på eldre baderom som dette.

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet. Det er observert manglende skrue til sluket samt manglende stakeplugg.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Andre tiltak:

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. TG3 settes grunnet alder, manglende dokumentasjon og lite gjenværende levetid. Ingen garanti for tetthet.

Estimat gjelder renovering av baderommet. Det er krav til estimat ved TG3 etter dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, veggskap, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > BAD

TG 0,1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



KJØKKEN

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2019 ifølge tidligere prospekt. Utførelse med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, micro,oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Komfyrvakt.

Noen dører henger litt på hengsel, justering er påregnelig som et ledd i normalt vedlikehold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 5. ETASJE / LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber / plast med delvis skjult anlegg.
Stoppekraner observert bak luke på baderom. Ukjent alder på røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring. Avviket her knytter seg til kjøkken hvor alder fra 2019 krever lekkasjevarsler etter forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Baderom.



Kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmefolie (gulvvarme) i stue, kjøkken og gang. Varmekabler på bad. Gulvvarmen er ikke funksjonstestet dog ingen opplysninger om defekte deler. Punktet må jamføres med elektrisk anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja .
    Ingen papirer på anlegget.
    Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.
    Dimmer i stue blinker. Bør kontrolleres av elektriker.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

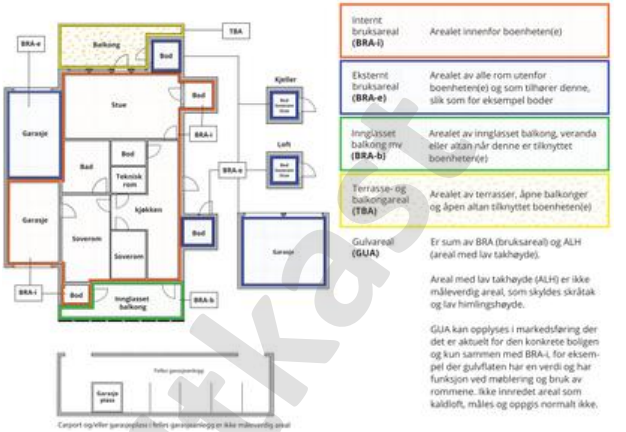
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet 5. Etasje / Loft	57	4		61	5
SUM	**57**	**4**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 5. Etasje / Loft	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom	Bod	

Kommentar

Takhøyde = Cirka 2,35M i stuen.

Bod på inngangsplan cirka 3,9m2.
Balkong ca 5m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utkast

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	62		12	660 m²	Eiendomsverdi.no -IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grüners gate 13

Hjemmelshaver
Fjågesund Helene

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Info om feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Grüners gate 13, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 62
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjågesund, Helene	9578-5998-4-2739718	2025-06-02 12:07:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grüners gate 13, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Helene Fjågesund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6881891
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble overflateoppusset i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp før jeg tok over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst & Vindu Spesialisten - nye vinduer og terassedører i 2023

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Lekkasje i kjelleren i 2024. Styremøte i sommer 2025 planlegger å gjøre utbytte av fellesrør.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort i forbindelse med salg i våren 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsvurdering i forbindelse med salg våren 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Utbytte av rør mellom leiligheter er planlagt (men ikke ennå vedtatt) i 2025/2026.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0082/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fjågesund, Helene	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Fjågesund, Helene

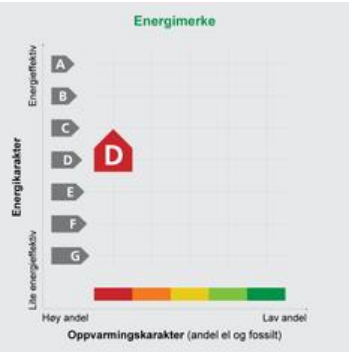
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grüners gate 13,
Postnr	0552
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	62
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1226354
Dato	16.02.2021



Innmeldt av	Nikola Gresko

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

NORIAN

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0082/25
Vår ref.: 572-1-12/8922
Dato: 07.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Grunersgate 13.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Grunersgate 13**
Organisasjonsnummer:	980763080
Gårds- og bruksnummer:	228 / 62
Seksjons-/andelsnummer:	12
Adresse:	Grüners gate 13, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Fjågesund, Helene

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholds fond	500,00
Renter og avdrag	791,00
Internett	266,00
Felleskostnader	2 846,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 403,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 98 845**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 13 634

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.98179
Rest lånebeløp:	1 307 392,00
Innfrielsesdato:	31.12.2040
Gjeldende rente:	7,70%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Ja, se §7 i vedtektene.
Utleie:	Ja.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82146559
Dyrehold:	Ikke forbud, men se pkt 7 og 13 i husordensreglene.
Parkering:	Gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om internett (bredbånd - fiber) med Global Connect fom. høst 2023.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.

NORIAN

Sikringsordning:	Nei.
Nøkler:	Bestilles av forretningsfører - Norian Eiendomsforvaltning.
Skilt:	Det er den enkelte sameiers ansvar å bestille og sette opp skiltene: - Ved dørcalling: Hvit gravering på sort bunn. Kan få plass til forbokstav i fornavn og fullstendig etternavn for inntil 2 personer. - På postkasse: Sort gravering på hvit bunn. Fullstendig fornavn og fullstendig etternavn for inntil 2 personer.
Øvrig informasjon:	Heis skiftet ut ca 2020 Nye vinduer for alle seksjoner ferdigstilt 2023

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.06.2025:	kr. 4 403,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Kamil Okonski
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET GRUNERSGATE 13
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Grunersgate 13

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 26.05.2025
Tidspunkt: 18.30
Sted: Stortingsgata 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 30 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5.2. Forskuddsutbetaling av styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret foreslår at styrehonoraret utbetales på forskudd fremover (gitt at økonomien tillater det/buffer er stor nok) eventuelt 2-4 ganger i året. Utbetaling koster kr 406,- inkl.mva. per person per utbetaling.

Styrets forslag til vedtak:
Styret regulerer selv når styrehonoraret utbetales under forutsetning at sameiet har likviditet til det. Styrehonoraret kan utbetales forskuddshvis og fordeles over maksimalt 4 utbetalinger per periode. Totalt styrehonorar per periode vil fortsatt fastsettes av årsmøtet som normalt.

5.3. Forskuddsutbetaling av styrehonorar for perioden 2025/2026

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Under forutsetning at punkt 6 av denne innkallingen bli godkjent, så ønsker styret forskuddsutbetaling av styrehonoraret.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 30 000 for den kommende styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Kamil Okonski	På valg: 2026
Styremedlem	Marit Hellesnes	På valg: 2026
Styremedlem	Sigval Mauseth Westberg	På valg: 2026

Eventuelle endringer i styresammensetning fremmes under møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utskifting av rør

Se vedlegg for saksfremstilling og forslag til vedtak og fremdrift.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Grunersgate 13
org. nr. 980763080

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Kamil Okonski
Styremedlem	Marit Hellesnes
Styremedlem	Sigval Mauseth Westberg

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer /

Kontaktinformasjon
Epostadresse:

Postadresse: Sameiet Grunersgate 13
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Grunersgate 13
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 82146559

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret i Sameiet Grunersgate 13

Sameiet Grunersgate 13
2024

Årsregnskap for Sameiet Grunersgate 13

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		735 750	674 820	735 132	814 753
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**735 750**	**674 820**	**735 132**	**814 753**
Lønn og personalkostnader	2	32 633	29 666	29 666	49 634
Renhold		6 948	6 620	6 900	7 300
Kabel-TV/Bredbånd		47 880	47 840	49 800	54 300
Kommunale avgifter		143 322	122 782	141 400	162 700
Strøm og nettleie		59 185	60 537	58 600	61 500
Andre driftskostnader	3	22 625	19 093	20 600	25 000
Reparasjon og vedlikehold	3	109 760	47 232	30 000	50 000
Eksterne tjenester	3	68 779	57 737	54 533	64 600
Serviceavtaler	3	71 295	32 372	28 600	35 800
Forsikringer		121 531	110 446	116 200	120 400
Andre kostnader	3	45 212	32 910	21 700	21 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**729 169**	**567 236**	**557 999**	**652 333**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 581**	**107 584**	**177 133**	**162 419**
DRIFTSRESULTAT:		**6 581**	**107 584**	**177 133**	**162 419**
Finansinntekter		12 217	11 433	0	0
Finanskostnader		103 920	91 673	101 143	101 300
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-91 703**	**-80 240**	**-101 143**	**-101 300**
ÅRSRESULTAT		**-85 122**	**27 344**	**75 990**	**61 119**
Resultat		**-85 122**	**27 344**	**75 990**	**61 119**
Overført annen egenkapital		**-85 122**	**27 344**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-85 122**	**27 344**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Grunersgate 13

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		4 917	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 990	59 867
Sum fordringer		**8 907**	**59 867**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	172 190	177 725
SUM OMLØPSMIDLER		**181 097**	**237 591**
SUM EIENDELER		**181 097**	**237 591**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 278 712	-1 193 590
Sum opptjent egenkapital		**-1 278 712**	**-1 193 590**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 278 712**	**-1 193 590**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 325 548	1 369 687
Sum annen langsiktig gjeld		**1 325 548**	**1 369 687**
Leverandørgjeld		129 162	40 148
Skyldige offentlige avgifter		1 655	12 332
Annen kortsiktig gjeld		3 444	9 014
Sum kortsiktig gjeld		**134 261**	**61 494**
SUM GJELD		**1 459 809**	**1 431 181**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**181 097**	**237 591**

OSLO, /
Sameiet Grunersgate 13

Kamil Okonski	Marit Hellesnes	Sigval Mauseth Westberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	458 580
Fakturert renter og avdrag	139 290
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	47 880
Fakturert vedlikehold	90 000
Sum driftsinntekter	**735 750**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	28 600	26 000
Arbeidsgiveravgift	4 033	3 666
Sum lønnskostnader	**32 633**	**29 666**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	22 625
Sum andre driftskostnader	**22 625**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	57 274
Rengjøring av buret - Mm Maler AS	32 550
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	2 639
Brannventilasjon	5 297
Egenandel forsikring	12 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**109 760**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	16 864
Forretningsførsel og regnskap	45 000
Ligningsoppgaver	3 825
Annen fremmed tjeneste	3 090
Sum eksterne tjenester	**68 779**

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	5 459
Stigeløsning - Ignist AS	31 447
Heis serviceavtale	34 389
Sum serviceavtaler	**71 295**

Andre kostnader

	2024
Utlegg - Høytrykkspyler, batteri	6 652
Lisens og systemkostnader	5 000
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 725
Annen kostnad	2 042
Øreavrunding	-5
Tap på fordringer	105
Avskrevet som tap - Maler Service Jacek Mazurkiewicz	21 563
Sum andre kostnader	**45 212**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	171 757
Skattetrekkskonto	433
Saldo per 31.12.	**172 190**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 433,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 433,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-1 193 590	**-1 193 590**
Årsresultat	-85 122	**-85 122**
Saldo 31.12	**-1 278 712**	**-1 278 712**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 495 809
Restlån per 01.01.	1 369 687
Nedbetalt i år	44 139
Restsaldo per 31.12.	**1 325 548**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 7,7%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 1 325 548 til kredittinstitusjoner, derav kr 1 072 313 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiemøte 2025 - Grüners gate 13

Dato: 26. mai 2025

Agenda

- Gjennomgang av lekkasjen i bod i 1.etasje
- Rørleggers vurdering av tilstanden
- Innhentede tilbud fra tre leverandører
- Diskusjon om videre tiltak og forslag til vedtak

Vedlikehold i 2024

I august 2024 oppstod det en lekkasje i betongdekket i bodarealet innerst mot leilighet i 1. etasje. Lekkasjen ble raskt utbedret av rørlegger, og det ble avdekket tydelige tegn på korrosjon på rørstrekninger. Bildene viser vann på gulvet i bodene samt et tydelig rustangrep på ett av rørene.

Vurdering av rørtilstanden

Etter utbedringen konkluderte rørlegger med at rørene i teknisk rom og deler av bygget er betydelig svekket, og at det er høy risiko for flere lekkasjer fremover. Styret besluttet derfor å innhente tilbud for utskifting av rørene.

Tilbud 1 – Delvis utskifting

Leverandør: Sofienberg Rør og Varme AS
Pris: 475 000 kr inkl. mva
Omfang: Utskifting av rør i teknisk rom og omlegging til leilighet i 1. etasje
Kommentar: Lavere kostnad, men risiko for nye lekkasjer i øvrige deler av bygget består.

Tilbud 2 – Full utskifting

Leverandør: Norsk Rørservice AS
Pris: 981 250 kr inkl. mva
Omfang: Full utskifting av vannrør i hele bygget (15 leiligheter + kjeller/boder)
Inkluderer: Nye stoppekraner, branntetting, gjenoppbygging av rørkasser og FDV-dokumentasjon
Kommentar: Høyere kostnad, men gir trygghet og langsiktig løsning.

Tredje aktør

Firma: Christiania Rørleggerbedrift AS
Status: Har gjennomført befaring, men har per dags dato ikke levert tilbud.
Styret følger opp dette og vil eventuelt supplere saksgrunnlaget før beslutning tas.

Punkt	Delvis utskifting (Sofienberg)	Full utskifting (Norsk Rørservice)
Pris ink mva.	475 000 kr	981 250 kr
Omfang	Teknisk rom + 1. etasje	Hele bygget (15 leil.)
Risiko	Fortsatt risiko for nye lekkasjer	Langsiktig løsning
Søknadsplikt	Nei	Ja
Tidsbruk	Kortere	Estimert 6–8 uker

Styret ønsker å få sameiets innspill til hvilken retning vi bør gå videre med.
Basert på resultat vil styret forberede videre arbeid frem mot et ekstraordinært sameiemøte der det legges frem:

- Endelig forslag til tiltak
- Kontraktsforslag og fremdriftsplan
- Eventuell oppdatert informasjon (inkl. tredje tilbud)
- Fullt kostnads- og finansieringsgrunnlag

Forslag til vedtak

Sameiet stemmer over hvilken løsning styret skal jobbe videre med frem mot et ekstraordinært møte hvor endelig vedtak om gjennomføring og finansiering fattes.

Følgende alternativer stemmes over:

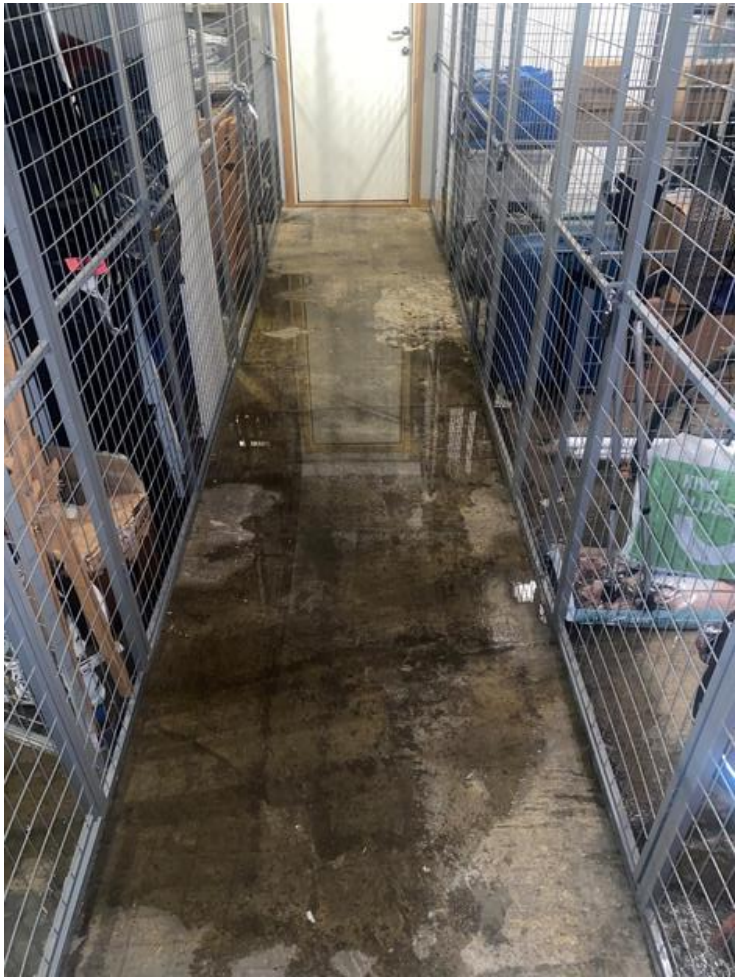
1. Full utskifting av vannrørene
2. Delvis utskifting av vannrørene
3. Ingen utskifting

Dersom alternativ 1 eller 2 vedtas, vil det kalles inn til et ekstraordinært sameiemøte hvor styret fremlegger:

- Endelig forslag til tiltak basert på valgt løsning
- Kontraktsforslag og fremdriftsplan
- Eventuell oppdatert informasjon (inkl. tredje tilbud hvis mottatt)
- Fullstendig kostnadsbilde og finansieringsforslag

Bilder fra lekkasjen – august 2024







Sofienberg Rør og Varme AS
Alf Kristoffersens vei 11
1396 BILLINGSTAD

BILLINGSTAD, 12 febr. 2025

Styret i Sameiet Grunersgate 13
v/Sigvald Westberg

Tilbud på utskiftning av eldre rør i teknisk rom/felles areal samt omlegging av tilførsel under leilighet i 1 etasje.

Viser til hyggelig befaring og sender over tilbudskriv som avtalt.

Tilbudet omhandler to primære forhold:

1)Flere rørstrekker i teknisk rom/fellesarel viser betydelig svekkelse av korrosjon. Disse anbefales utskiftet for å unngå lekkasjer.

2)Omlegging av vannrør som går i grunn og var omfattet av lekkasje. Det er tatt utgangspunkt i at vann legges i tak, gjennom gang og inn til kasse på bad.

Prisen tar utgangspunkt i at begge forhold utbedres og kan planlegges i forhold til hverandre. Dersom det er et ønske kan disse deles opp.

Teknisk rom
- Nedstegning/nedtapping og demontering av røropplegg.
- Nytt røropplegg m/kaldt og varmt vann frem til overgang fellesareale/vegg.
- Ny innfestning/klamring av alle rør.
- Montere 1 stk hovedstoppekran.
- Montere 1 stk reduksjonsventil.
- Isolering av alle kaldt og varmtvanns rør.

Fellesareale
- Nedstegning/nedtapping og demontering av røropplegg.
- Nytt røropplegg m/kaldt og varmt vann frem til sjakt/rørkasse på bad.
- Ny innfestning/klamring av alle rør.
- Isolering av alle kaldt og varmtvanns rør.

Baderom
- Demontere deler av rørkassen.
- Tilpasse røropplegg og klargjøre for påkobling av nytt.
- Påkobling av nye tilførsler m/kaldt og varmt vann på eksisterende rørstamme.

Kjerneborring
- Kjerneborre vertikalt mellom gang/bod og gang/leilighet.
- Tette hull etter kjerneborring.
- Rigg drift.

Rørkasser
- Oppbygging av nye rørkasser tilpasset nytt røranlegg.
- Sparkling og maling av rørkasser.
- Tilbakeføring av eksisterende rørkasse på bad.

Presiseringer/forbehold
- Alt av tilleggs arbeide med evnt feil og mangler på røranlegg som ikke er synlig på befaring kommer i tillegg. Tilleggsarbeider skal avtales på forhånd.
- Kostnader forbundet med søknad til plan/bygg og rørleggeranmeldelse til VA er ikke inkludert i prisen.
- Det forutsettes at alle rør kan legges frostfritt.
- Ny hovestoppekran blir montert etter eksisterende.
- Det er medtatt provisorisk tilførsel av kaldt og varmt vann i byggeperioden.
- Det er medtatt bortkjøring av avfall + deponiavgift.
- Rørkasser blir etablert utenfor inngangsdør til leieboer og på baderom.
- Kun deler av rørkassen på baderom blir demontert. Det er medtatt tilbakestilling av kassen.

Samlet pris kr 475.000,- inkl mva ferdig som beskrevet.

Arbeidet vil planlegges til det beste for beboerene og for en effektiv gjennomføring så langt det lar seg gjøre. Alle fagrupper vil koordineres av oss.

Vi har svært dyktige og hyggelige rørleggere som alle er faglærte og sertifiserte. Alt arbeid blir dokumentert og dokumentasjon følger etter avsluttet prosjekt.

Vi håper vårt tilbud er av interesse og ser frem til et hyggelig samarbeid. Ta gjerne kontakt for spørsmål.

Med vennlig hilsen

Lill-Ann Bråthen
Daglig leder – Sofienberg Rør og Varme AS

Tlf: (+47) 930 55 044
E-post: LB@sofienbergror.no

Sofienberg Rør og Varme AS
Org. Nr: 930 880 795
Tlf 930 55 044 / 923 00 000

Sigval
Grüners gate 13
0552 Oslo

Oslo 16.10.2024

PRISTILBUD

Viser til hyggelig befaring og har gleden av å sende uforpliktende tilbud på forespurt arbeid. Tilbudet tar utgangspunkt i informasjon innhentet på befaring samt informasjon via anbudsforespørselen.

Prosjektets varighet:
Det beregnes inntil 6-8 uker fra oppstart til ferdigstillelse Oppstart avtales nærmere. Merk at dette forutsetter at det ikke skal utføres tilleggsarbeid utover det som er oppgitt i prosjektbeskrivelsen under samt at det ikke påtreffes bygningsmessige eller andre skjulte hindringer som ikke er opplyst om eller som ikke var mulig å forutse ved befaring.

1. Rørleggerarbeid – Utskifting av vannrør

Vi vil fjerne de eksisterende rørene i alle 15 leiligheter og i kjeller/boder for å installere nye vannrør type Mepla Geberit.
Dette omfatter følgende:
- *Fjerning av gamle rør og installasjon av nye rør som møter dagens standarder.*
- *Testing av de nye rørene etter installasjon for å sikre kvalitet og funksjonalitet.*
- *Arbeidstid og materialer for alle nødvendige rørtilkoblinger og justeringer.*

Installasjon av nye stoppekraner

Gamle stoppekraner vil bli fjernet og erstattet med moderne, holdbare kraner som sikrer enkel og pålitelig vannstopp i hver leilighet. Dette inkluderer:
- *Demontering av eksisterende stoppekraner.*
- *Montering av nye stoppekraner .*
- *Kontroll og testing for å sikre at alle stoppekraner fungerer gunstig.*

Isolering av rør

Alle nye rør vil bli isolert for å redusere varmetap og unngå kondens. Arbeidet omfatter:
- *Bruk av brann- og vannbestandige isolasjonsmaterialer som beskytter rørene og forbedrer energieffektiviteten.*
- *Inspeksjon etter isolering for å sikre at det er tilstrekkelig dekket og godt festet.*

2. Kjerneborring

For å tilrettelegge for ny rørføring vil det være nødvendig med kjerneborring. Dette vil inkludere:
- *Nøyaktig og sikker kjerneborring gjennom vegger og etasjeskiller.*
- *Rensing og sikring av området etter boring for å minimere støv og avfall.*
- *Gjenoppretting av berørte områder etter ferdigstilt rørlegging.*

www.norskrorservice.no
www.norskrorshop.no
Org.nr 913 529 979
Tel: 988 05 411/979 59 717

3. Snekkerarbeid – Demontering og åpning av rørkasser

For å få tilgang til eksisterende rør vil vi forsiktig åpne rørkassene i alle leilighetene. Arbeidet omfatter:
- *Demontering av rørkasser i hver leilighet for å sikre tilgang til rørene.*
- *Når arbeidet er ferdigstilt, gjenoppretting og lukking av rørkassene.*
- *Rengjøring av områder etter ferdigstillelse for å sikre minimalt med byggestøy og avfall.*

4. Branntetting

For å sikre brannsikkerheten vil vi utføre branntetting der det er nødvendig. Dette innebærer:

- *Branntetting av alle gjennomførings hull for å hindre spredning av brann og røyk mellom etasjene.*
- *Bruk av brannklassifiserte materialer for å tette rundt rørgjennomføringer og åpninger.*
- *Grundig testing av branntetting etter utført arbeid for å sikre at alle standarder overholdes.*

5. Avfallshåndtering

Vi vil sørge for korrekt håndtering og bort kjøring av alt avfall som genereres i løpet av prosjektet. Dette inkluderer:

- *Innlevering av alt byggeavfall på godkjente avfallsmottak.*
- *Rengjøring av arbeidsområdene før overlevering til kunden.*
- *Bistand til resirkulering av materialer der det er mulig.*

Gjenoppbygging av bad og rørkasser

Vi vil gjøre vårt beste for å gjenopprette vegger, fliser og maling i de ulike leilighetene så likt som mulig til dagens tilstand. Vær oppmerksom på at vi ikke kan garantere at vi vil kunne få tak i nøyaktig samme fliser eller malingsfarger som allerede finnes, da disse materialene kanskje ikke lenger er tilgjengelige på markedet.

- *Vi vil imidlertid sørge for at alt arbeidet blir utført med nøye presisjon og valg av materialer som matcher de eksisterende så tett som mulig, for å sikre et helhetlig og harmonisk sluttresultat.*

Søknadspliktig Arbeid

Vær oppmerksom på at dette prosjektet er søknadspliktig og må godkjennes av Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan påbegynnes. Vi kan bistå med nødvendige søknader og dokumentasjon for å sikre at alle krav overholdes.

SUM FAST PRIS inkl. materiell og arbeid kr.785,000, - eks mva = kr.981,250, - inkl mva.
Tildekking og Avfall er inkludert i tilbudet.

NRS2

Hos oss får du blant annet:

1.En totalleverandør som tar hele jobben.

2.En godkjent våtroms sertifisert bedrift av både FFV og Mitt anbud.

3.En mesterbedrift med fagekspertise.

4.Som eneste aktør i landet garanterer vi våtromsertifisert prosjektleder

5.Komplett FDV dokumentasjon innen alle faggrupper etter ferdigstillelse som legges inn i din bolig mappe.

Våre prosjektledere har over 20 års erfaring innen oppussing av Bad, kjøkken og øvrige rom. Våre erfarne prosjektledere tar seg av alle nødvendige innkjøp og koordinerer prosjektet for deg/dere

Vi håper tilbudet er av interesse, og ved eventuelle spørsmål eller uklarheter, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Kamal El Hammichi
Prosjektleder / Rørleggermester
Tlf: 400 84 075
kamal@norskrorservice.no

www.norskrorservice.no
www.norskrorshop.no
Org.nr 913 529 979
Tel: 988 05 411/979 59 717

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Grunersgate 13 org.nr. 980763080

Møtedato:	mandag, 26. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 1830
Møtested:	Stortingsgata 2 (Norian sine lokaler)
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Kamil Okonski

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Andre Gidoin foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 399c8224-e676-433c-a676-c9527eb44c44

5. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet vedtok i fjor forskuddsutbetaling av styrehonorar, styret ønsker å fortsette med denne løsningen.

5.1. Forskuddsutbetaling av styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår at styrehonoraret utbetales på forskudd fremover (gitt at økonomien tillater det/buffer er stor nok) eventuelt 2-4 ganger i året. Utbetaling koster kr 406,- inkl.mva. per person per utbetaling.

Styrets forslag til vedtak:
Styret regulerer selv når styrehonoraret utbetales under forutsetning at sameiet har likviditet til det. Styrehonoraret kan utbetales forskuddshvis og fordeles over maksimalt 4 utbetalinger per periode. Totalt styrehonorar per periode vil fortsatt fastsettes av årsmøtet som normalt.

Vedtak: Godkjent

5.2. Forskuddsutbetaling av styrehonorar for perioden 2025/2026

Forslagsstiller: Styret

Under forutsetning at punkt 5.1 av denne agenda blir godkjent, så ønsker styret forskuddsutbetaling av styrehonoraret.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 30 000 for den kommende styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Kamil Okonski	På valg: 2026
Styremedlem	Marit Hellesnes	På valg: 2026
Styremedlem	Sigval Mauseth Westberg	På valg: 2026

Ingen i styret er på valg i år. Ingen nye kandidater medlte seg og dermed er det ingen endringer i styresammensetningen.

Vedtak: Ingen votering gjennomført.

Document ID: 399c8224-e676-433c-a676-c9527eb44c44

7. Innkomne saker

7.1 Utskifting av rør

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
I august 2024 oppstod det en lekkasje i betongdekket i bod arealet innerst mot leilighet i 1. etasje. Lekkasjen ble raskt utbedret av rørlegger, og det ble avdekket tydelige tegn på korrosjon på rørstrekninger.

Etter utbedringen konkluderte rørlegger med at rørene i teknisk rom og deler av bygget er betydelig svekket, og at det er høy risiko for flere lekkasjer fremover. Styret besluttet derfor å innhente tilbud for utskifting av rørene.

Sameiet stemmer over hvilken løsning styret skal jobbe videre med frem mot et ekstraordinært møte hvor endelig vedtak om gjennomføring og finansiering fattes.

Forslag til vedtak:
Styret skal jobbe videre med:
Alternativ 1: Full utskifting av vannrørene
Alternativ 2: Delvis utskifting av vannrørene
Alternativ 3: Ingen utskifting

Vedtak: Alternativ 1: Full utskifting av vannrørene – enstemmig godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 19:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Sebastian Westlund

Protokollvitne:

Navn: Andre Gidoin

Document ID: 399e8224-e676-433c-a676-c9527eb44c44

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 399e8224-e676-433c-a676-c9527eb44c44

2025-06-02 13:00:58 UTC+00:00
Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - a8228cad-cbe7-4f23-b7c5-a5ff4ab34380

2025-06-02 13:33:53 UTC+00:00
Andre Gidoin

bankID

NO BankID - 0503c7d6-84a5-4d8b-9061-d7cb3e8e3374

Document ID: 399c8224-e676-433c-a676-c9527eb44d44

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GRÜNERSGATE 13

§1

Sameiet Grünersgate 13 består av 15 boligseksjoner og er et fellesorgan, stiftet av seksjonseierne 1. juni 1992. Sameiet har som formål å administrere eiernes felles interesser og forestå driften av eiendommen gnr. 228 bnr. 62 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og de samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§3

Styret skal innkalle skriftlig til årsmøte med minst 3 og høyst 4 ukers varsel. Styrets årsrapport med revidert regnskap og eventuelle andre saksdokumenter skal følge innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret, senest 2 uker før møtet. Dagsorden, vedlagt eventuelle ikke tidligere utsendte saksdokumenter, skal sendes ut 1 uke før møtet.

Innkalling med dagsorden og saksdokumenter til ekstraordinært sameiermøte, skal sendes ut 1 uke før møtet.

§4

Sameiermøtene ledes av styreleder. Dersom styreleder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

På det årlige sameiermøte skal følgende saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Revidert årsregnskap
- Ansvarsfrihet for styret
- Andre saker oppført på dagsorden
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Valg av 2 sameiere til å underskrive protokollen

Ekstraordinært sameiermøte behandler de saker som er oppført i innkallingen.

§5

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme, for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Avstemminger skal skje skriftlig dersom ikke sameiermøtet vedtar noe annet.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall med unntak av Lov om eierseksjoner §12 som omhandler rettslig råderett, og §21 som omhandler sameiermøtets kompetanse.

§6

Sameiet skal ledes av et styre valgt av og blant sameierne på sameiermøtet. Styret skal bestå av en leder, en nestleder og et styremedlem. 2 av styrets medlemmer, inklusive styreleder, skal være bosatt i Grünersgate 13.

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtene. Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det er styrets ansvar å ansette og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og påse at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll for alle sine møter, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret har ansvaret for å sette opp det årlige budsjett og på dette grunnlag fastsette fellesutgiftene. Budsjettet sendes sameierne innen 20. desember.

§7

Sameierne har full disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende boder. Salg/utleie skal likevel godkjennes av styret. Godkjenning av kjøper/leietaker kan, i det enkelte tilfelle, bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Ved salg/utleie er selger/utleier ansvarlig for at sameiets vedtekter og husordensregler samt andre gjeldende bestemmelser blir gjort kjent for kjøper/leietaker. Dersom sameier ved utleie av seksjon ikke overholder sine økonomiske eller andre forpliktelser overfor sameiet, har sameiet rett til, uten rettslig kjennelse, å direkte kreve sitt tilgodehavende med andel i leietakers husleie til sameieren. Sameier vil da få redusert sine leieinntekter i samsvar med det som sameier skylder sameiet. Slik inndrivelse kan skje månedsvis, og uten varsel.

§8

Til dekning av eiendommens løpende fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp fastsatt på grunnlag av det årlige budsjett, vedtatt av styret.

For Grünersgate 13 fordeles de løpende fellesutgiftene, og eventuelle andre utgifter som måtte oppstå, med like stor andel på hver seksjon. Dette fordi at oppvarming av seksjonene, som er det som vanligvis legges til grunn ved arealberegning av fellesutgiftene, betales direkte av den enkelte sameier og ikke går over fellesutgiftene.

Fellesutgifter skal betales senest innen den 10. i forfallsmåneden.

Overskrides betalingsfristen, den 10. hver måned, beregnes det 15% rente av skyldige fellesutgifter for hele måneder, inklusive forfallsmåneden, inntil fellesutgiftene er betalt. Merkostnader ved å drive inn skyldige fellesutgifter/renter blir i sin helhet belastet vedkommende sameier.

Hvis en sameier driver virksomhet, iverksetter tiltak, eller unnlater å oppfylle sine forpliktelser i henhold til Lov om eierseksjoner, disse vedtekter, sameiets husordensregler, eller vedtak fattet av sameiermøtet/styret som medfører merbelastning på de løpende fellesutgiftene og/eller påfører sameiet ekstra utgifter, må dette, i sin helhet, dekkes av denne sameier.

Til dekning av uforutsette utgifter og nyinvesteringer søkes det opparbeidet et fond (se §10)

§9

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappe-oppgang, ytre vindusrammer som er festet til fasaden og hovedinngangsdør, skal besørges og bekostes av sameiet.

Utskifting av vinduer m/ytre ramme og balkong-/terrassedører m/ytre ramme, vindusglass og dører inn til den enkelte seksjon, samt vedlikehold av vinduer og dører er den enkelte sameiers ansvar.

Den enkelte sameier skal besørge og holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, innvendige balkonger, terrasser, rekkverk overliggende balkong-/terrassetak, mm.

Når det gjelder vedlikehold av balkonggulv, gjelder fagmessig legging av fliser eller påføring av to-komponent membranbelegg som må gjentas ved behov.

Sameiere med bruksenheter som ligger ekstra værhardt til, er ikke unntatt for vedlikeholds-plikten.

Den enkelte sameier har særlig ansvar når det gjelder våtrom og el-installasjoner, samt brannvernutstyret. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger/installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at skader unngås. Den enkelte sameier har plikt til å benytte autorisert rørlegger og elektriker der dette er lovpålagt ut fra arbeidets art, samt sørge for at bruksenheten har forsvarlig brannvernvarslingsutstyr.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han/hun har overlatt bruksenheten til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Her inngår skifting

av dører og vinduer. Styret kan i slike saker pålegge sameieren å velge løsninger som allerede er bestemt av styret, f.eks. skilting, vindus- eller dørtype, markise og leskjermer, samt farger.

Endringer av en eierseksjon, som innebærer forandringer i bærende konstruksjoner eller endringer som krever søknad til Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, skal meldes skriftlig til styret.

Fremgangsmåte og krav:

1. Søknad til styret.
   Søknaden skal gi en beskrivelse av endringer som ønskes gjennomført. Planskisser med mål, før og etter endring, skal vedlegges søknaden.

   A. I enklere saker kan styret gi sitt umiddelbare samtykke. Styret kan kreve besiktigelse.
   B. I andre saker, der styret finner det nødvendig å støtte seg til faglig kompetanse for å ta en beslutning, kan styret kreve uttalelser og beregninger fra arkitektfirma og/eller rådgivende ingeniør. Det skal foreligge beskrivelser av forsterkninger, som er nødvendig for å opprettholde byggets opprinnelige bæringsgrad, samt statiske beregninger.

I. Bekreftelse på at søknad vil bli sendt til Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
II. Bekreftelse på at gjeldende normer og forskrifter for denne type arbeid vil bli fulgt
III. Bekreftelse på bruk av kvalifisert håndverkspersonell
IV. Bekreftelse på at søkeren er kjent med det ansvar en påtar seg ovenfor andre sameiere/sameiet, som følge av denne type forandringsarbeid.
V. Styret skal ha rett til befaring og inspeksjon i bruksenheten, hvor endringer skal gjennomføres.
VI. Alle kostnader i forbindelse med dokumentasjon og beregninger bæres av søker.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder endringer som styret ikke har godkjent, eller vil godkjenne.

§10

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§11

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegg og fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av de samme anlegg/fellesarealer.

§12

For riktig oppfyllelse av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet, hefter det en tinglyst pantsettelseserklæring på hver seksjon. Panteretten til Sameiet er på kr 20 000,- uten opptrinnsrett og med prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90% av verditakst. Verditakst skal fastsettes av en av Sameiet godkjent takstmann.

§13

For endring av disse vedtekter kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer på ordinært sameiermøte.

§14

Når ikke annet er bestemt, eller for forhold som ikke er spesielt omtalt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRÜNERSGATE 13.

1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
HUSK at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er helt avgjørende for å skape et godt bomiljø.

2.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordens-regler inntil de endelig vedtas av påfølgende årsmøte i Sameiet.

3.

Henvendelse til styret eller forretningsfører som angår husorden skal skje skriftelig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4.

Husholdninsavfall må kun henlegges i søppelcontainere i avfallsrom.
Søppelet må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av containerne og rommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i containerne. Kildesortering av papir, papp glass m.m. skal utføres når tilgang til slike containerne finnes i rimelig avstand til Grünersgate 13.
Større kartonger, møbler, deler av møbler o.l. må ikke hensettes i rom for avfallscontainerne. Slike gjenstander må lagres i egen leilighet/bod inntil storcontainer stilles til disposisjon, 1 gang hver vår, eller hver enkelt må selv sørge for bortkjøring. Regler oppslått på dør til avfallsrom skal til enhver tid etterkommes.

5.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser i den kalde årstid. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

6.

Dyr som er til sjenanse eller ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. De som eventuelt holder husdyr som hund o.l. er ansvarlig for
at søle og skitt som forårsakes av disse blir fjernet i fellesarealene.

7.

Musikk, sangundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for andre beboere tillates bare etter skriftelig avtale med styret og naboene.

8.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til virksomhet som kan sjenere andre.
Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 plikter beboerne å vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og TV i leilighetene og høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre andre beboere i stort omfang.
I tidsrommet kl. 20.00 - kl. 08.00 mandag - fredag (hverdager) og i tidsrommet kl. 20.00 - kl. 12.00 lørdager, søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke støyende redskap som drill, hammer o.l.

9.

Teppebanking på balkongene er ikke tillatt. Tørking/lufting av tøy på balkongene skal fortrinnvis ikke skje høyere enn i rekkverkshøyde, og ikke på rekkverket.
Ved vask/feiing av balkongene må det utvises forsiktighet slik at støv og vann ikke kommer på balkongene under.
Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene. Elektrisk grill eller briketter bør benyttes.

10.

Av hensyn til gang- og trappevask og generell fri adkomst til oppgangene og gangene mellom bodene, er det ikke tillatt å plassere sykler eller andre gjenstander disse stedene. Plassering henvises til egen bod eller, for syklers vedkommende, sykkelstativ i gårdsrom. Unntak er barnevogner som kan plasseres til høyre for inngangsdør eller under trapp i underetasjen.

11.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om inventar og utstyr inklusive heis og andre tekniske installasjoner.

12.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på eiendommens utseende, så som maling, radiao- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styre kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på vedkommendes regning.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboene.

13.

Sameiet Grünersgate 13 disponerer, sammen med de øvrige omkringliggende eiendommer, gårdsrommets grøntareale og lekeplass.

Sameiet Grünersgate 13 disponerer, alene, en hellelagt sirkelrund uteplass utstyrt med 1 bord og 2 benker. Rett til bruk av denne uteplassen, med tilhørende sittegruppe, har alle beboere av Grünersgate 13.

Disponering av sittegruppe
Ingen enkelt beboer må alene legge beslag på Sameiets uteplass på en slik måte at andre beboere hindres i bruk av denne.

Fjern søppel
Dette innkluderer sigarettsneiper og flaskekorker.

Hold orden
Ekstra stoler m.m. skal fjernes når en forlater plassen.

Bruk av grill
Det må utvises stor hensynsfullhet ved bruk av grill. Plasser fortrinnsvis grillen på grøntarealet for å begrense os/røyk mot Grünersgate 13 og andre bygninger, samt å unngå fett- og kullrester på brostenen.

Festligheter
For opphold ute gjelder Sameiets "Husordensregler" punkt 8.

Vinteropplag
I vinterhalvåret, ca. 15. oktober - 15 april, vil utemøblene bli tildekket med presenning. Ved eventuelle fine dager i denne periode bruk egne møbler.

Plenen
Sykling i gårdsrommet er begrenset til gangstiene, ellers vil plenene skades.
Forbud mot å gå på plenen i vår- og høstbløyta for at den ikke skal ødelegges.

Hunder
Det er ikke tillatt å slippe hunder løs. Lufter du hunden, så husk bærsjposer.

Konklusjon
Forlat gårdsrommet/uteplassen slik du selv ønsker å finne den igjen.
Vi hensyn og alminnelig folkeskikk. Etterlatte gjenstander som stoler, grill o.l. vil bli fjernet og kastet uten varsel.

MARS 1996

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	228/62 Grunersgate 13	Journalnr. 88/3326
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Boligblokk	Innlevert 8.7.88
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S. Nedregt. 8 0551 Oslo 5	
Anmelder	Ragnar Evensen A/S. v/Alex Christiansen Ark.kont.A/S Skjolden 1. 1310 Blommenholm	

SAS/RF

Oslo, den 9. desember 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7 approbures i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

I følge gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til boligformål med byggehøyde på 5 etasjer og u-grad maks. 1.5. Den foreliggende byggemelding viser en boligblokk i 5 etasjer pluss innredet loft. Utnyttelsesgraden er utregnet til å bli ca. 3.10.

Da bygningen synes godt tilpasset eksisterende bebyggelse i gaten, hva angår gesimshøyder og fasadeuttrykk, finner bygningskontroll i dette spesielle tilfellet å ville gi dispensasjon fra gjeldende regulering, slik at byggemeldingen kan godkjennes. Avgjørelsen er tatt i forståelse med byplankontoret. Se vår påtegning av 24.11.88 på kartet.

Forskriftsmessig kart må innsendes.

De betingelser som er stillet av brannvesenet i eksp. av 14.11.88 må følges, kfr. vedlagte kopi.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kp. 53:3 må følges.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69)

Rivemelding må sendes inn.

Heisen må meldes til heiskontrollen.

Fortsettes

* **APPROBASJON** **SIDE 2**

Det må innsendes erklæring som sikrer eiendommen de nødvendige antall bilplasser i nybygget i Sofienberggata.

Samtlige leiligheter skal ha boder etter følgende norm:

- 5 m² sportsbod.
- Oppbevaringsbod for klær på 4 m² eller 2 m² bod pluss 1 lm skap pr. sengeplass.
- Matskap i nedkjølt felles anlegg eller ventilert matskap på kjøkken eller ekstra plass til kjøl/svalskap.

Bygget må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede. Kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4, 41:5, 41:8 og 43:2.

Vi kan ikke se at eiendommen gnr. 228, bnr. 63, Grunersgt. 13 B er varslet. Dette må ordnes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. ✓ Ansvarshavende være godkjent.

D. ✓ Gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. Ok. ufg SAS.

E. ✓ Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. Ostne/Pile.

F. ✓ Ventilasjonsanlegget være godkjent.

H. ✓ Rivemelding være innsendt og godkjent.

I. ✓ Forskriftsmessig sit. kart foreligge.

J. ✓ Utomhusplan være innsendt og godkjent. Ok. ufg F.M.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S v/Alex Christians
Skjolden 1

1310 BLOMMENHOLM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	880103326	93/36532

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Sven A. Sandberg	6. september 1993

Arbeidssted : 228/0062 Grunersgate 13
Byggherre : Oslo Byfornyelse A/S, Nedregate 8, 0551 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

TILLEGGSAPPROBASJON

De nye tegningene over første etasje og fasader er forlangt innsendt i forbindelse med bruksbefaring, og viser arbeidet slik det er kommet til utførelse.

Tilleggsmeldte tegninger med våre stempel nr. 8 og 9, samt brev av 23.08.93, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 2 og 7, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

SAS.
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S v/Alex Christians
Skjolden 1

1310 BLOMMENHOLM

Hjelseth, Øystein
Agathe Grøndahls gate 46

0478 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	880103326	93/63159

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	9. desember 1993

Arbeidssted : 228/0062 Grunersgate 13
Byggherre : Ragnar Evensen A/S v/Alex Christia, Skjolden 1, 1310 BLOMMENHOLM
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER / DISPENSASJON

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.02.93. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Terskel for hovedinngangsdør må ikke være høyere enn 25 mm slik at døren skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede.

2. Rekkverk for balkonger må ikke ha bredere lysåpninger enn 10 cm.

3. Ansvarshavende må redegjøre for hvordan rekkverk for takterrassene er utbedret/utført da takterrassene ikke var tilgjenglig for befaring.

Med henvisning til brev av 17.06.93 fra ansvarshavende Ø. Hjelseth vedr. søknad om dispensasjon for en del av rekkverk i hovedtrapp, kan vi bemerke følgende: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 kan Plan- og bygningsetaten i dette tilfelle på grunnlag av opplysninger i ovennevte brev akseptere at deler av rekkverk (rekkverk for de fire første opptrinnene fra vært repoed i hver etasje) har en høyde på 80 cm og ikke 90 cm.
Trappens utforming, rekkverkets korte lengde og trappens lave høyde hvor de aktulle rekkverkene er montert, har hatt en stor avgjørende betydning for innvilgelsen av søknaden.

Det er viktig å merke seg at vi også ser på faren for fall nedover i trappen, i tillegg til faren for fall over rekkverk, når det er snakk om rekkverkshøyde for trapp.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO

Hjelseth, Øystein
Agathe Grøndahls gate 46

0478 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103326	94/44998

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Olav Vevle	12. august 1994

Arbeidssted : 228/0062 Grunersgate 13
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Postboks 772, Sentrum, 0106 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleperosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.08.2024
Bjørn Andersen	202106104 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: GRÜNERS GATE 13
Tiltakshaver: SAMEIET GRUNERSGATE 13
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/62
Søker: KONE AKSJESELSKAP
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grüners gate 13 - Heis

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av eksisterende heis og erstattes med ny moderne typegodkjent maskinromsløs heis (MRL), i samme sjakt, mottatt 12.08.2024.

Driftstillatelsen foreligger i heis saksnummer: 202106177-6.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106104			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - Oversikt plassering	F2		1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

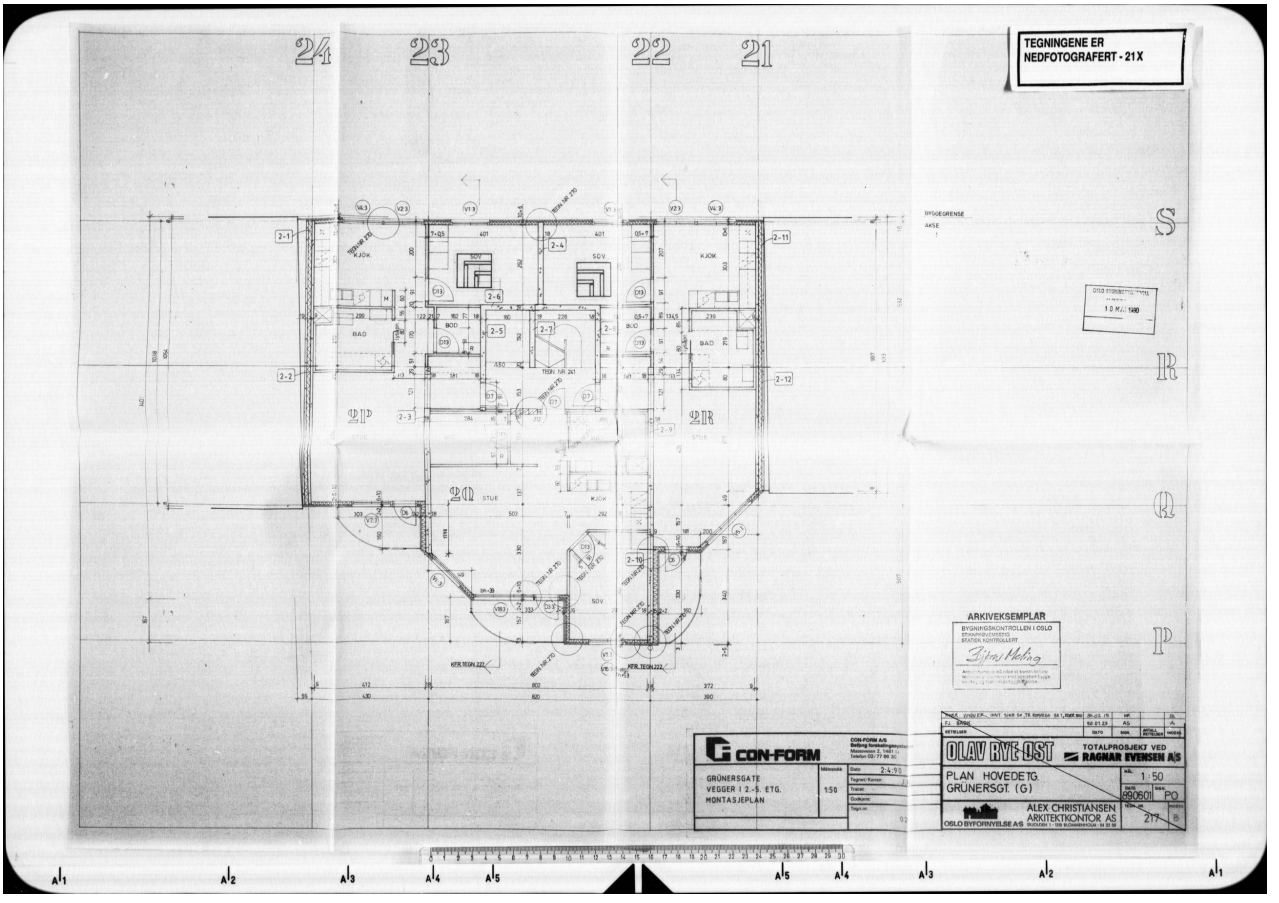
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

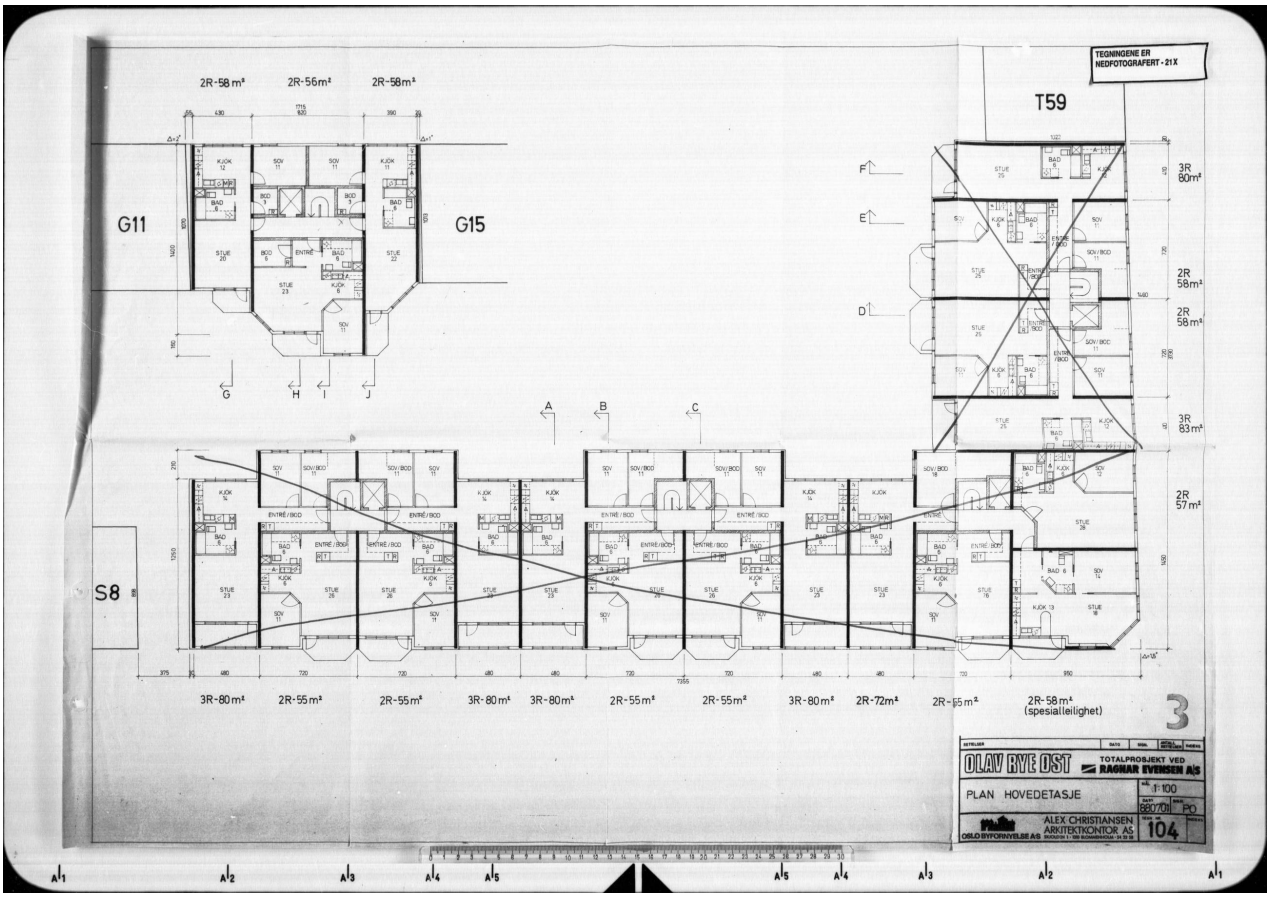
Vennlig hilsen

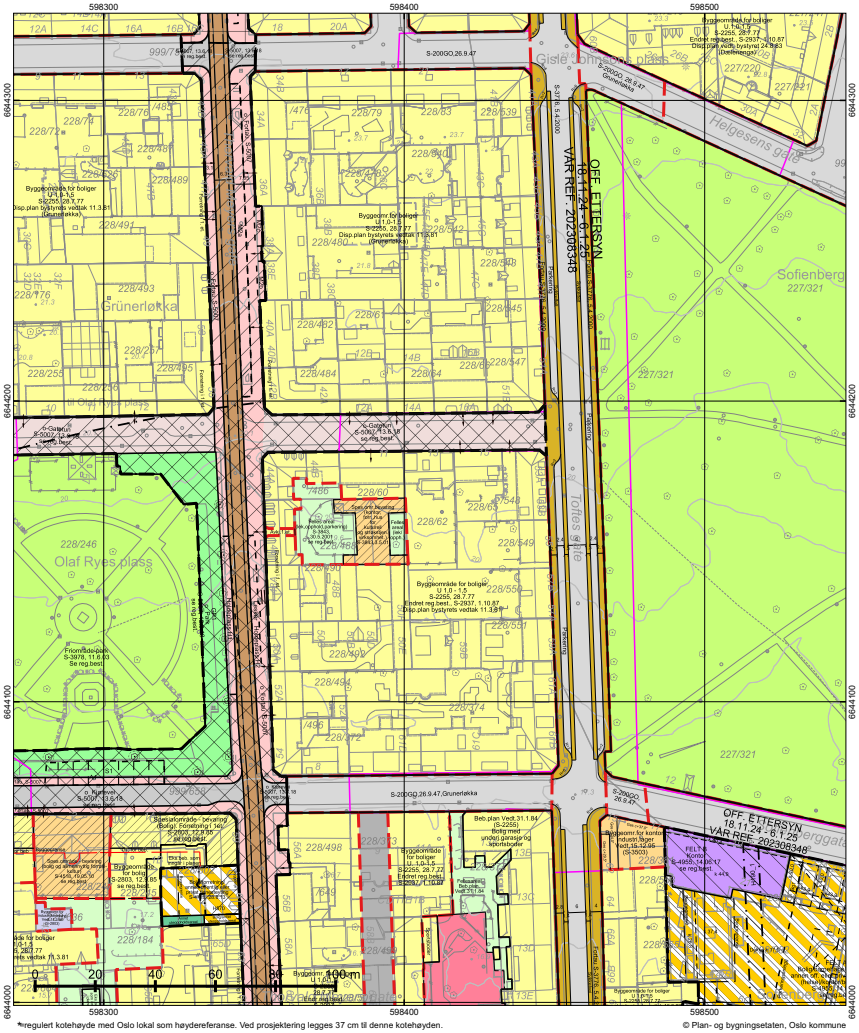
John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:
SAMEIET GRUNERSGATE 13, c/o Fakta Regnskap AS PB 1048 Sentrum, 0104 OSLO


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X
24
23
22
21
S
R
Q
P
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
CON-FORM
GRÜNERSGATE
VEGGER I 2.-5. ETG.
MONTASJEPLAN
1:50
24.9.90
OLAV RYE ØST
TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EVENSEN A/S
PLAN HOVEDETG.
GRÜNERSGT. (G)
1:50
890601
PO
ALEX CHRISTIANSEN
ARKITEKTKONTOR AS
OSLO BYFORNYELSE A/S
213
B


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
2R-58 m²
2R-56m²
2R-58m²
G11
G15
T59
S8
3R 80m²
2R 58m²
2R 58m²
3R 83m²
2R 57m²
3R-80 m²
2R-55 m²
2R-55m²
3R-80 m²
3R-80m²
2R-55 m²
2R-55 m²
3R-80 m²
2R-72m²
2R-55 m²
2R-58 m²
(spesialleilighet)
3
OLAV RYE OST
TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EVENSEN A/S
PLAN HOVEDETASJE
1:100
880701
PO
104
ALEX CHRISTIANSEN
ARKITEKTKONTOR AS
OSLO BYFORNYELSE AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143878/ 86513256
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRÜNERS+GATE+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/62

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1310 - Kontor
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

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

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

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

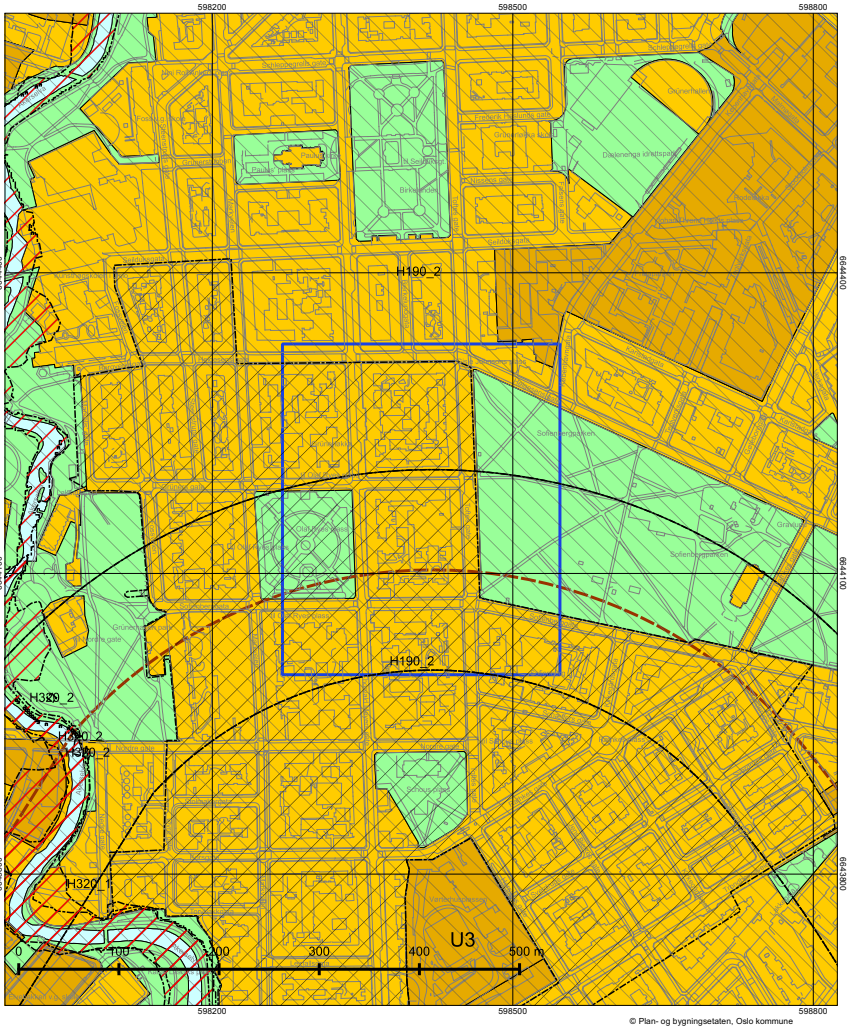
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143878/ 86513256
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRÜNERS+GATE+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/62

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143878/86513256
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grüners gate 13 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 62, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no