

Grüners gate 12B



Velkommen til

Grüners gate 12B



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Grünerløkka

Sjarmerende 2-roms med attraktiv beliggenhet i indre gård- God takøhyde og store vindusflater - V.vann inkl - Peis

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	72 934,-
Omkostninger	108 150,-
Totalpris	4 381 084,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 662,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	41 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1880
Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no




LOOK
MORE
ART



Kort fortalt

Velkommen til Grüners gate 12B.

En sjarmerende og innbydende 2-roms leilighet midt på populære Grünerløkka! Leiligheten har en skjermet beliggenhet i en stille, indre gård – godt beskyttet fra både trafikk og støy.
Boligen ligger i 1. etasje og byr på god takhøyde, store vindusflater, klassisk rosett i taket og luftige rom. Planløsningen er lys og gjennomgående, med en åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig bad med opplegg for vaskemaskin, og et koselig soverom.

Her bor du på hjertet av Grünerløkka, med alt du trenger rett utenfor døren - fra hyggelige kafeer og restauranter, til parker og spennende butikker. Trikkelinjene 11, 12 og 13 er kun et steinkast unna og tar deg raskt inn til sentrum.

Høydepunkter:

- Gjennomgående planløsning
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Vedovn

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	41 kvm

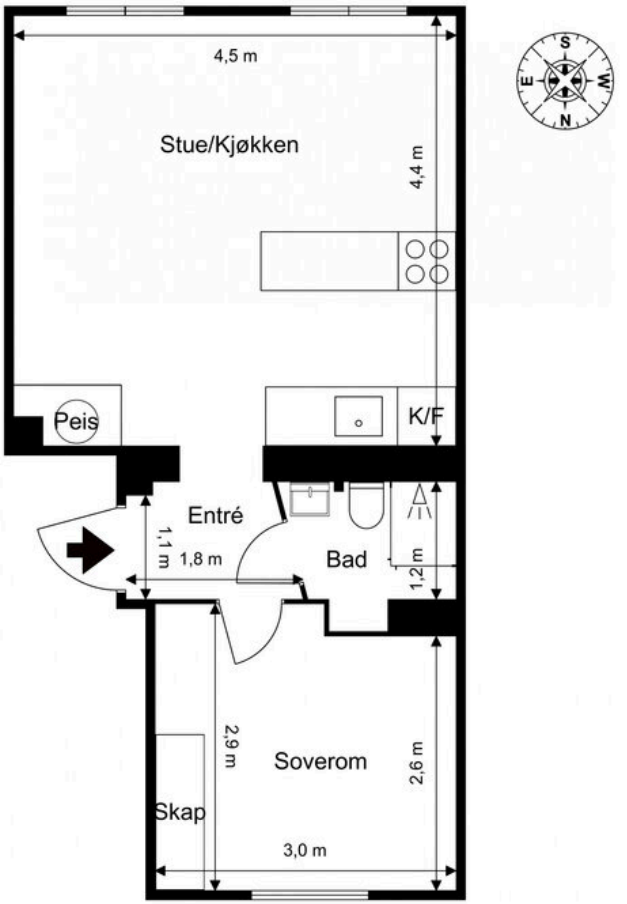
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Grüners gate 12B, 0552 Oslo

1. Etasje



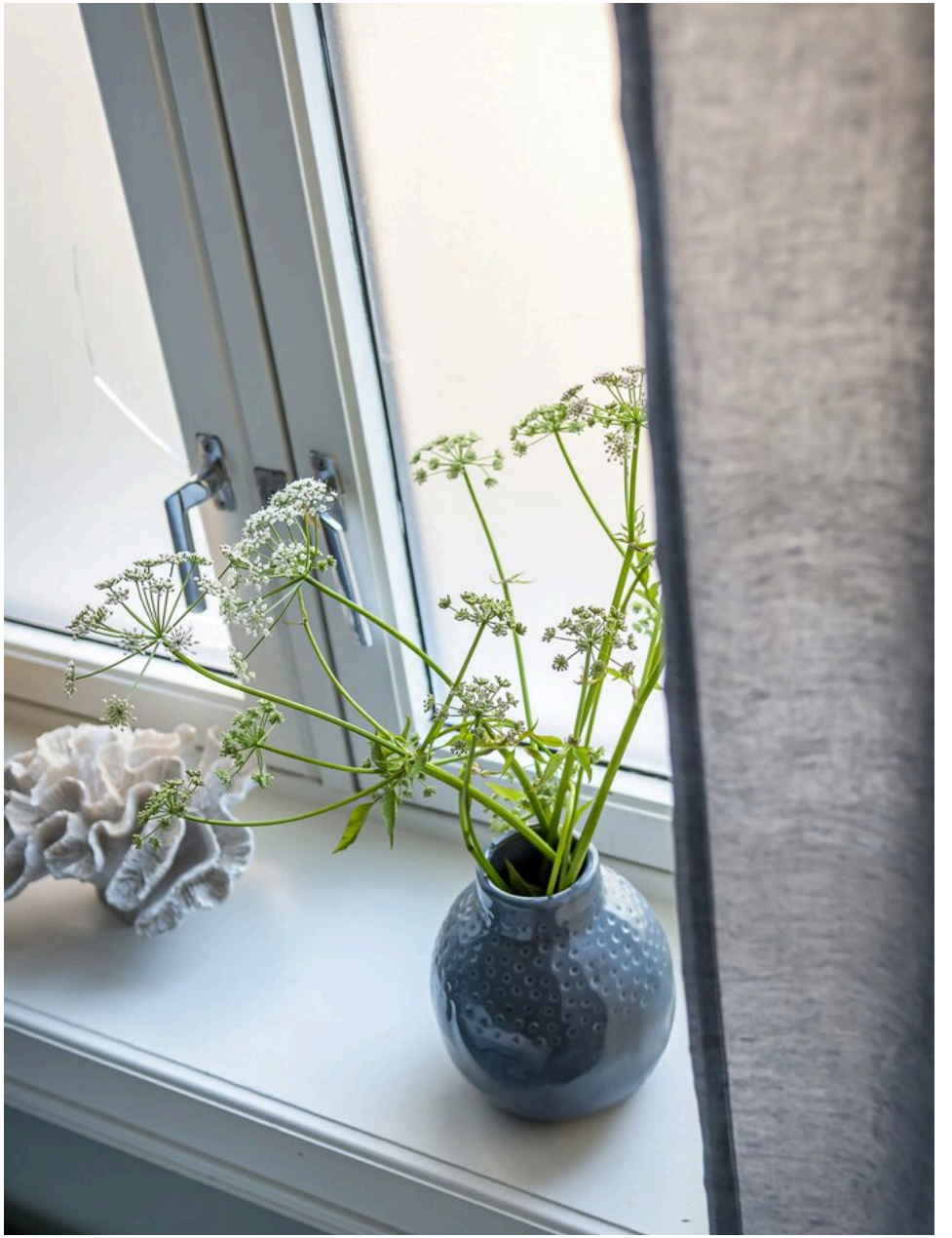
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


LOOK
MORE
ART





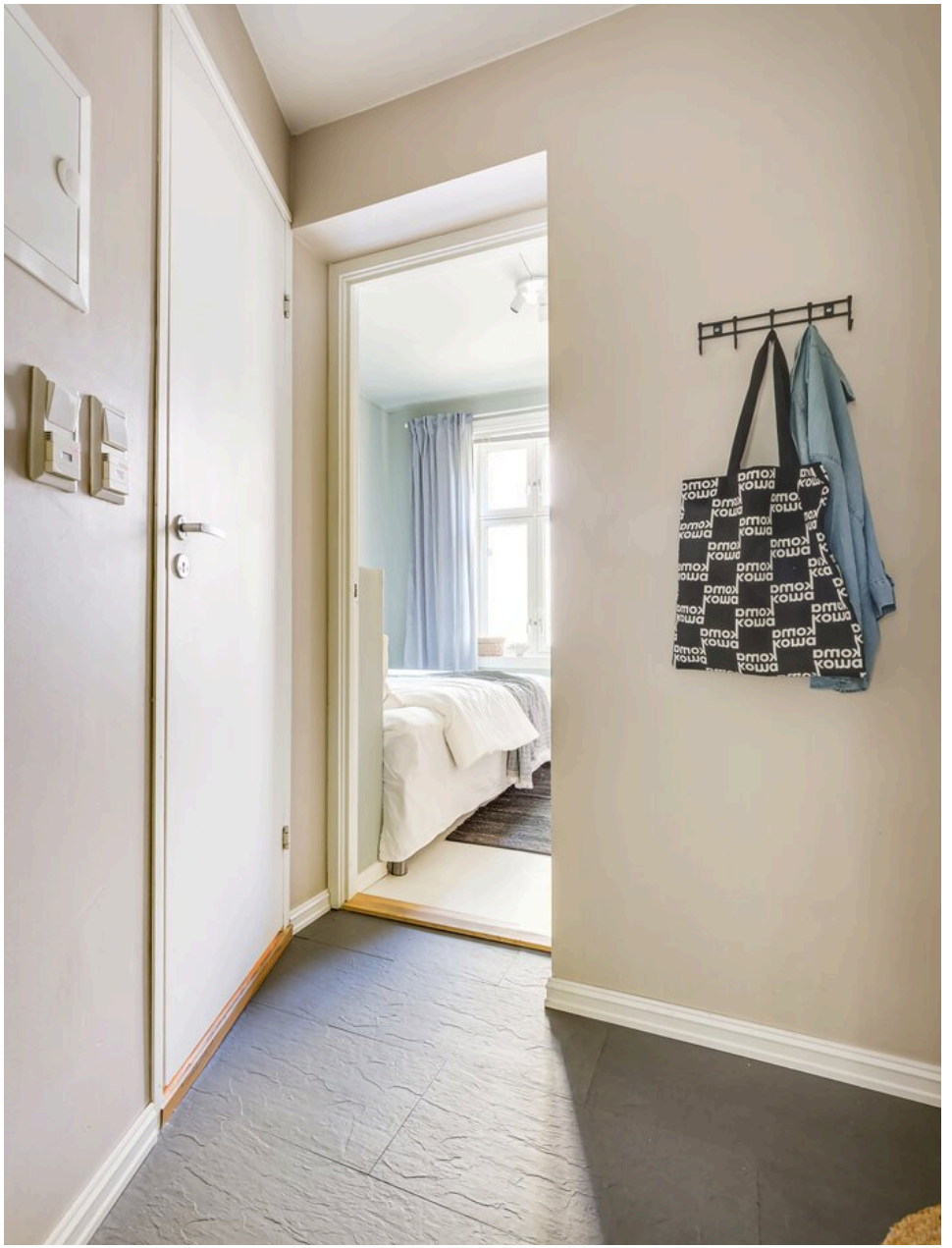















KIEHL'S
ULTRA FACIAL CR
AR
OAP
OSE
MAINS
NCHE





Informasjon

Grüners gate 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0128/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grüners gate 12B, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 61, snr 3 i Oslo kommune

Selgere
Trond Alvheim Wean
Iselin Lynga

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
72 934,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 272 934,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 800,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 381 084,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 393 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 6m^2 (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca. 1,93m.
Takhøyder i leiligheten måles til: Stue: 2,71m Bad: 2,36m Soverom: 2,82m

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Standard

Entré:
Allerede i det du trår inn døren, møtes du av en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy, og det praktiske, flislagte gulvet gjør hverdagen enkel og ryddig.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Her får du god takhøyde, stukkatur og dype vinduskarmer. Rommet har en velfungerende og sosial planløsning der stue og kjøkken ligger i en sammenhengende løsning, noe som gir funksjonelle soner og mange innredningsmuligheter. I hjørnet står en vedovn som gir godt med ekstra varme og skaper en hyggelig stemning. Veggene er malt i harmoniske fargetone og gulvet er dekket med laminatgulv.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med lekker kjøkkenøy og god arbeidsflate. Innredningen består av mørke fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl/fryseskap og det er opplegg for vaskemaskin/oppvaskmaskin. Det er kullfiltervifte over stekesonen.

Bad:
Lyst, flislagt bad med elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil, toalett og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom:
Lunt soverom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Romslig planløsning med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Den beroligende fargetonen skaper et avslappende miljø som innbyr til god nattesøvn. Gulvet er dekket med laminat.

Parkering

Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.

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/.

Modernisering og påkostninger

2025-2021: Kjøkken: Byttet benkeplate, ny vaskemaskin, oppvaskkum og armatur.
2025-2021: Malt overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 26. mars 2021
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: 82377237
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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, noen sprekker i noen fuger på badet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, en sprekk i glasset på vinduet på soverommet.

Tilleggsopplysning fra selger:
Vi kjøpte leiligheten i 2021 og har aldri bodd der selv. Leiligheten har i hele vår eiertid vært utleid, og den siste leieboeren bodde der i tre år uten å melde fra om noen feil eller mangler.

Vi har derfor ikke førstehånds kjennskap til eiendommens tekniske tilstand, utover det som fremgikk ved kjøp. Det eneste vi er kjent med, er at det i løpet av leieperioden ble gjennomført el-tilsyn, som ble utført uten avvik.

Vi har ikke detaljert kunnskap om leiligheten, da vi ikke har bebodd den, og vi har heller ikke blitt gjort kjent med feil eller forhold som gir grunn til bekymring. Vi forholder oss til to timers gjennomgang av takstmann juni 2025, samt gjør oppmerksom på at bygården er fra 1880.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert: 16.06.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler med TG2:
Vinduer og dører:
-Det blir påvist sprekk i vindusglass i soverom.
-Avflassing av maling på innside karm i enkelte vinduer.
-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
-Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
-Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Anbefalte tiltak:
-Punkterte/sprekte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
-Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
-Overflatebehandlinger anbefales.
-Justeringer/smøring anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
TG2: Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.
Anbefalte tiltak: Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Tregheter ved lukking av enkelte fronter. Avflassing av maling i overflate på innredningen.
Anbefalte tiltak: Justering av fronter anbefales. Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak: Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i sameiet/borettslag. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Avløpsrør:
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler av innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet er nært forestående. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:
TG2: Vannrør i eksisterende bygg/innvendig har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet er nært forestående. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Bad -Overflater:
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
-Fliskant ved dusjkabinett danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Dør, utfóringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling i undertak av dørblad.
-Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
-Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
-Enkelte flis er skadet / sprukket samt manglende i servantskap.
-Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Anbefalte tiltak: Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Det bør etableres spalte i fliskant ved dusjkabinett for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
-Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
-Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.
-Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen. Sprekk i speil.
Anbefalte tiltak: Servantskap/speil anbefales å skiftes ut.

Våtrom: Bad - Ventilasjon:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Øvrig: Gulvoverflater:
TG2: Slitasje på gulvoverflater som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak: Utbedringer/utskiftninger av gulvoverflate anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk:
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet:
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 662,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 16.06.25 utgjør kr. 3.662,- pr md.
Herav:
- Dugnad: 70,-
- Felleskostnader: 3.358,-
- Internett: 234,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 936 217,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 744 869,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grunersgate 12, orgnr. 979823940

Om sameiet

Sameiet Grunersgate 12, med gnr. 228 og bnr. 61 i Oslo kommune og består av 16 boligseksjoner i bygninger som ble opprettet på eiendommen i 1880.

Vedlikeholdshistorikk:
2021: Nytt tak 12b På grunn av lekkasjer, generell alder og skader fikk indre bygg nytt tak med nye beslag, nye takrenner og nedløpsrør, samt reparasjon av alle skadede deler. Parallelt ble også flere andre reparasjoner utført: Reparasjon av piper 12b Ved demontering av de gamle beslagene på to av pipene, ble løse murstein og områder utsatt for vanninntrenging avdekket. Dette måtte utbedres før nye beslag kunne monteres. Reparasjon av gavlkanter over tak 12b Store skader på gavlkantene ble avdekket under de gamle beslagene på begge sider av taket. Dette måtte repareres før de nye beslagene kunne monteres. Nye balkonger 12b Som en del av takrestaureringen fikk begge takbalkongene ny vanntett membran, nytt sluk og ny kledning. Ett gammelt, ødelagt vindu ble også skiftet ut. (På grunn av lekkasjer fra sluket ble takbalkongene på ytre bygg begge restaurert i november 2020.)

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 72 934,-pr. 31.12.2024

Långiver: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636 43 60855
Rest lånebeløp: 1 334 099,34
Innfrielsedato: 01.05.2041
Rente type: 7,45%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1212.88.74303
Rest lånebeløp: 317 573,18
Innfrielsedato: 01.07.2029
Rente type: 7,75%

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 72.934,-

Fellesformue

Kr 19 286,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 267.190,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 197.754,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold som er over 30 dager.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret arrangerer 1-2 dugnad(er) hvert år for vedlikehold av fellesområdene. På dugnader forutsettes det at hver boenhet møter med minst én person.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 592 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Grüners gate ligger svært sentralt til på Grünerløkka, som er kjent som en av Oslos mest sjarmerende og livlige bydeler. Her finner du alt det urbane livet Grünerløkka har å by på, rett utenfor døren.

Nærområdet byr på et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er for eksempel prisvinnende Tim Wendelboe, Haralds vaffel, Delicatessen, Villa Paradiso eller de populære utestedene Parkteatret, Chair og Blå. I Birkelunden som ligger like ved, arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter. Langs Markveien og Thorvald Meyers gate er det et godt utvalg av klesbutikker og andre shoppingfasiliteter.

På andre siden av Akerselva finner du også Vulkan, med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og matretter fra ulike serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, 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 kun et steinkast unna, og her går det hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum i sør til Maridalen i nord. Her er det mange turmuligheter, både på vinter-og sommerstid.

For de treningsglade finner man også EVO og SATS i nærområdet, og Grünerhagen ballplass like ved boligen. I tillegg er det gangavstand eller en kort sykkeltur til Oslo sentrum. Denne leiligheten gir deg en perfekt balanse mellom rolige omgivelser og det pulserende bylivet, og med alle nødvendige fasiliteter innen rekkevidde, er dette et ideelt sted å bo for de som ønsker å oppleve det beste av hva Oslo har å tilby

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger "Bygningsanmeldelse" for eiendommen.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Baderommet er ikke tegnet inn på byggetegningene. Det foreligger ingen dokumentasjon, tross henvendelse til kommunen.
Det er ikke mulig å finne frem sakspapirer i forbindelse med etablering av badet til denne leiligheten og de fleste andre leiligheten i bygget. Dette ble trolig utført for mange år siden og derfor kan det være begrenset med informasjon og dokumentasjon på saken. Disse leilighetene hadde tidligere ikke egne bad. Det forutsettes at dette og øvrige bad som er etablert opp gjennom årene er godkjente av PBE og sameiet.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker i området:

Thorvald Meyers gate 40 A - Bruksendring av næringslokale til bolig - Fasadeendring - Saksnummer: 202316320
Mottatt sak: 06.11.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter bruksendring til bolig for deler av andre etasje i bygården og andre og tredje etasje i bakgårdbygningen, som er plassert nordøst på eiendommen. Bruksendringen innebærer etablering av tre bad. Videre søkes det om fasadeendringer i form av nye vinduer og branntiltak, samt en utvidelse av eksisterende gangbro mellom bygård og bakgårdsbygning.

Toftes gate 45 D-F - Påbygg og bruksendring av bakbygning til tre boliger - Tillatelsen er bortfalt - Tidligere adresse: Toftes gate 45 C - Saksnummer: 201712940
Mottatt sak: 28.08.2017
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Det er søkt om bruksendring, påbygg, og fasadeendringer av bakgårdsbygningen. Tillatelsen er bortfalt, datert 23.08.23.

Thorvald Meyers gate 44 A - Bruksendring fra bolig til servering - Saksnummer: 202458637
Mottatt sak: 31.07.2024
Status: Mottatt søknad om brukstillatelse
Søknaden omfatter bruksendring av seksjon 1 fra kafé Bagel & Café til serveringssted Koie Ramen, samt bruksendring av seksjon 2 i første etasje fra bolig til lager/kjølerom og toaletter.

Olaf Ryes plass 10 - Oppføring av rekkehus med tre boenheter - Saksnummer: 202553649
Mottatt sak: 25.04.2025
Status: Mottatt søknad
Tiltaket omhandler oppføring av et nytt boligbygg med 3 boenheter over 3 etasjer. Den eksisterende bygården inneholder 5 leiligheter, og etter utbyggingen vil leilighetsfordelingen på eiendommen være i tråd med leilighetsnormen.

Pågående plansaker i området:
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel - Saksnr: 202308348
Sakstype: Detaljregulering

Markveien - Gateopprustning - Saksnr: 202209792
Sakstype: Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/61/3:
13.09.1939 - Dokumentnr: 405904 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1990 - Dokumentnr: 37411 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1037

Rettigheter i annen eiendom:
11.01.1991 - Dokumentnr: 2053 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:540
Rett til atkomst,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

21.05.2001 - Dokumentnr: 27778 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:6
Bestemmelser om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2002 - Dokumentnr: 32912 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:3
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom
Bestemmelse om plikt til å utbedre eiend. i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak 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:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 592,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 132 102,- 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. 3 625,-.

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

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Grüners gate 12B

Grüners gate 12B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**12 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**22 min** 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole	**9 min**

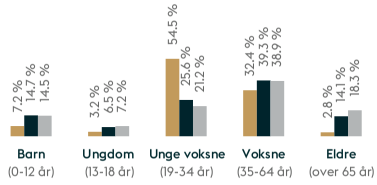
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**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** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**1 min** 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	**5 min** 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Grünerhagen	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Grüners gate 12B
0552 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1880
BRA: 41 m^2
BRA-i: 35 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	11	0	2

Supertakst
GNR: 228 BNR: 61 SNR: 3
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Grüners gate 12B
0552 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32558

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Det blir påvist sprekk i vindusglass i soverom.
Avflassing av maling på innside karm i enkelte vinduer.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1988.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Punkterte/sprekte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2:
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper.
Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.
Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Tregheter ved lukking av enkelte fronter.
Avflassing av maling i overflate på innredningen.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det bør installeres automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Kjøkkenplater mellom over og underskap. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart. Lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av fronter anbefales.
Overflatebehandling anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i sameiet/borettslag. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler av innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg/innvendig har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i bad i servantskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Fliskant ved dusjkabinett danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling i undertak av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket samt manglende i servantskap.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:
Eldre bad med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Det bør etableres spalte i fliskant ved dusjkabinett for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Sprekk i speil.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/speil anbefales å skiftes ut.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Øvrig: Gulvoverflater

Oppsummering

TG2:
Slitasje på gulvoverflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedringer/utskiftninger av gulvoverflate anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Iselin Lynga, Trond Alvheim Wean**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grüners gate 12B, 0552 Oslo**
Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **228**
Bruksnr: **61**
Festenr:
Seksjonsnr: **3**
Andelsnr:
Leilighetsnr: **H0102**
Byggeår: **1880** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025-21	Kjøkken: Byttet benkeplate, ny vaskemaskin, oppvaskkum og armatur.	Nei
2025-21	Malt overflater.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	35	0	0	0
Kjellerbod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**41**	**35**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	35	0	Entre, bad, soverom, kjøkken/stue.	
Totalt m²	**35**	**35**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 1,93m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1988. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det blir påvist sprekk i vindusglass i soverom. Avflassing av maling på innside karm i enkelte vinduer. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: Vinduer er fra 1988. Innerdører med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte/sprekte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 7mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2:
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper.
Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.
Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Tregheter ved lukking av enkelte fronter.
Avflassing av maling i overflate på innredningen.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det bør installeres automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Kjøkkenplater mellom over og underskap. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart. Lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av fronter anbefales.
Overflatebehandling anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i sameiet/borettslag. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Stue: 2,71m Bad: 2,36m Soverom: 2,82m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler av innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør i eksisterende bygg/innvendig har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i bad i servantskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i vegg mot bad.
Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-IU**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

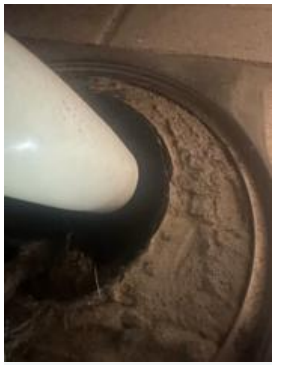
6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk under dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speil med lys. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eldre bad med ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Fliskant ved dusjkabinett danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling i undertak av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket samt manglende i servantskap.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:
Eldre bad med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Det bør etableres spalte i fliskant ved dusjkabinett for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Sprekk i speil.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/speil anbefales å skiftes ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 31,0%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Gulvoverflater

Beskrivelse

Slitasje på gulvoverflater som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Slitasje på gulvoverflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer/utskiftninger av gulvoverflate anbefales.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wean, Trond Alvheim	9578-5999-4-2664163	2025-06-11 19:53:32
Lynga, Iselin	9578-5998-4-3028649	2025-06-11 19:53:10

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
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
34-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grüners gate 12B, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Iselin Lynga, Trond Alvheim Wean

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 2021

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: 82377237
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Noen sprekker i noen fuger på badet.

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)
Nei

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

Beskriv: En sprekk i glasset på vinduet på soverommet.

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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: 34-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lynga, Iselin	**2025-06-11**	**Wean, Trond Alvheim**	**2025-06-11**

Identifikasjon

bankID Lynga, Iselin

Identifikasjon

bankID Wean, Trond Alvheim

Signicat

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

NORIAN

Sagene Eiendomsmegling AS
ENEBAKKVEIEN 17B
0657 OSLO

Deres ref.: 34-0128/25
Vår ref.: 186-2-03/8959
Dato: 16.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Grüners Gate 12.

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 Grüners Gate 12**
Organisasjonsnummer:	979823940
Gårds- og bruksnummer:	228 / 61
Seksjons-/andelsnummer:	03
Adresse:	Grüners gate 12B, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Wean, Trond Alvheim Lynga, Iselin

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Dugnad	70,00
Felleskostnader	3 358,00
Internett	234,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 662,00**

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. 72 934**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 19 286

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636 43 60855
Rest lånebeløp: 1 334 099,34
Innfrielsedato: 01.05.2041
Rente type: 7,45%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1212.88.74303
Rest lånebeløp: 317 573,18
Innfrielsedato: 01.07.2029
Rente type: 7,75%

NORIAN

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82377237
Dyrehold:	Vennligst se sameiets vedtekter og husordensregler vedrørende dyrehold
Parkering:	Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Internett/TV:	Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale med Telia. Kostnad til kollektiv bredbåndsavtale er skilt ut og fordelt flatt. Se årsmøtevedtak i sak 7.2 i protokoll fra 2024. Evt. kontakt styret for mer informasjon.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei
Vedlikeholdshistorikk:	Kontakt styret for ytterligere informasjon. Følgende prosjekter ble igangsatt og fullført i 2021: Nytt tak 12b På grunn av lekkasjer, generell alder og skader fikk indre bygg nytt tak med nye beslag, nye takrenner og nedløpsrør, samt reparasjon av alle skadede deler. Parallelt ble også flere andre reparasjoner utført: Reparasjon av piper 12b Ved demontering av de gamle beslagene på to av pipene, ble løse murstein og områder utsatt for vanninntrenging avdekket. Dette måtte utbedres før nye beslag kunne monteres. Reparasjon av gavlkanter over tak 12b Store skader på gavlkantene ble avdekket under de gamle beslagene på begge sider av taket. Dette måtte repareres før de nye beslagene kunne monteres. Nye balkonger 12b Som en del av takrestaureringen fikk begge takbalkongene ny vanntett membran, nytt sluk og ny kledning. Ett gammelt, ødelagt vindu ble også skiftet ut. (På grunn av lekkasjer fra sluket ble takbalkongene på ytre bygg begge restaurert i november 2020.)

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. 16.06.2025:	kr. 0,00

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:	Henriette Markussen
Epost:	grunersgate12ab@outlook.com

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET GRÜNERS GATE 12
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

KLIKK HER FOR Å BLI MED I MØTET

Eller scan QR-koden:

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 Grüners Gate 12

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: 07.04.2025
Tidspunkt: 17:00
Sted: Microsoft Teams: **Klikk her for å bli med i møtet.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Aasmund Bredeli 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
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 25 000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Henriette Markussen	På valg: 2025
Styremedlem	Johannes Theodor Fjeld	På valg: 2025
Styremedlem	Per Antoine Carlsen	På valg: 2025
Varamedlem	Tonje Pareli Gormley	På valg: 2025

Styreverv:
Styreleder velges særskilt.

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Det skal velges 1 varamedlemmer.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Grüners Gate 12
org. nr. 979 823 940

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Henriette Markussen
Styremedlem	Johannes Theodor Fjeld
Styremedlem	Per Antoine Carlsen
Varamedlem	Tonje Pareli Gormley

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	228 / 61

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	grunersgate12ab@outlook.com
Postadresse:	Sameiet Grüners Gate 12 c/o ECIT NORIAN AS avd. Eiendom Postboks 1095 Sentrum 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Grüners Gate 12 c/o ECIT NORIAN AS avd. Eiendom 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:	82377237

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 Grüners Gate 12

Sameiet Grunersgate 12
2024

Document ID: 9957990e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

Årsregnskap for Sameiet Grunersgate 12

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 010 799	945 300	1 024 888	1 010 800
Andre inntekter		12 320	0	0	12 320
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 023 119**	**945 300**	**1 024 888**	**1 023 120**
Lønn og personalkostnader	2	28 525	28 525	28 525	28 525
Renhold		33 564	32 028	33 400	35 000
Kabel-TV/Bredbånd		61 026	88 910	92 500	63 500
Kommunale avgifter		220 236	169 072	187 500	244 100
Strøm og nettleie		90 343	111 837	113 900	91 000
Andre driftskostnader	3	3 174	3 204	7 600	700
Reparasjon og vedlikehold	3	3 332	43 972	50 000	43 400
Eksterne tjenester	3	63 859	56 314	52 600	57 000
Serviceavtaler	3	8 153	7 736	8 200	8 500
Forsikringer		103 619	91 989	97 700	112 900
Andre kostnader	3	20 174	11 597	24 200	15 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**636 004**	**645 184**	**696 125**	**700 425**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**387 115**	**300 116**	**328 763**	**322 695**
DRIFTSRESULTAT:		**387 115**	**300 116**	**328 763**	**322 695**
Finansinntekter		12 470	9 209	0	0
Finanskostnader		132 395	121 083	127 212	124 941
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-119 925**	**-111 874**	**-127 212**	**-124 941**
ÅRSRESULTAT		**267 190**	**188 242**	**201 551**	**197 754**
Resultat		**267 190**	**188 242**	**201 551**	**197 754**
Overført annen egenkapital		**267 190**	**188 242**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**267 190**	**188 242**	**0**	**0**

Document ID: 9957990e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

Balanse

Sameiet Grunersgate 12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		46 095	93 222
Sum fordringer		**46 095**	**93 257**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	419 014	237 428
SUM OMLØPSMIDLER		**465 110**	**330 685**
SUM EIENDELER		**465 110**	**330 685**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 304 578	-1 571 768
Sum opptjent egenkapital		**-1 304 578**	**-1 571 768**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 304 578**	**-1 571 768**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 696 414	1 797 363
Sum annen langsiktig gjeld		**1 696 414**	**1 797 363**
Leverandørgjeld		62 481	94 836
Annen kortsiktig gjeld		10 792	10 254
Sum kortsiktig gjeld		**73 273**	**105 090**
SUM GJELD		**1 769 687**	**1 902 452**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**465 110**	**330 685**

OSLO, /
Sameiet Grunersgate 12

Henriette Markussen
Styrets leder

Johannes Theodor Fjeld
Styremedlem

Per Antoine Carlsen
Styremedlem

Document ID: 99579f0e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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

Document ID: 99579f0e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	980 847
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	29 952
Andre inntekter	12 320
Sum driftsinntekter	**1 023 119**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum lønnskostnader	**28 525**	**28 525**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	3 174
Sum andre driftskostnader	**3 174**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Årlig Rammeavtale - Rørleggersentralen AS	3 332
Sum reparasjon og vedlikehold	**3 332**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	14 114
Forretningsførsel og regnskap	40 964
Ligningsoppgaver	5 313
Annen fremmed tjeneste	3 468
Sum eksterne tjenester	**63 859**

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 153
Sum serviceavtaler	**8 153**

Andre kostnader

	2024
Leie container	6 020
Lisens og systemkostnader	4 875
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 658
Gebyrer ved purring	1 243
Annen kostnad	378
Sum andre kostnader	**20 174**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	166 676
Plasseringskonto	252 338
Saldo per 31.12.	**419 014**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Document ID: 99573f0e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1
Document ID: 99573f0e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

Note 5 Negativ Egenkapital

	Sum EK
Saldo 01.01.	-1 571 768
Årsresultat	267 190
Saldo 31.12	**-1 304 578**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at sameiet har lån.
I eierseksjonssameier føres ikke bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører ved 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 feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 99579f0e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån DNB 1212.88.74303

	2024
Opprinnelig lånesum	750 000
Restlån per 01.01.	404 430
Nedbetalt i år	60 269
Restsaldo per 31.12.	**344 161**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:2029
Renter: 8,08%

Lån DNB 1636.43.60855

	2024
Opprinnelig lånesum	1 500 000
Restlån per 01.01.	1 392 933
Nedbetalt i år	40 680
Restsaldo per 31.12.	**1 352 253**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2041
Renter: 7,7%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 1 696 414,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 095 167,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 99579f0e-3b10-4ae7-a706-4851d01e0be1

ecit | NORIAN

T: +47 22 91 14 86
E: eiendom@norian.no
www.norian.no

ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

SAMEIET GRUNERSGATE 12

Oslo

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING / LEDELSESERKLÆRING 2024

I forbindelse med gjennomgang av vårt årsoppgjør for 2024 bekrefter vi nedenstående opplysninger etter beste skjønn og overbevisning.

Årsregnskapet
Vi erkjenner det ansvar styret og ledelsen har for at årsoppgjøret blir utarbeidet i samsvar med gjeldende lover / forskrifter og god regnskapsskikk. Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige forhold som ikke har blitt riktig reflektert i årsberetningen. Vi har heller ikke kjennskap til at det foreligger andre vesentlige forhold som ikke har blitt riktig reflektert i resultatregnskapet, balanse samt noter som ECIT NORIAN AS har bistått oss med å sette opp.

Forholdet til eiere og eventuelle identifiserte nærstående parter har ikke resultert i vesentlige avvik fra det som vil være normale forretningsmessige vurderinger. Alt regnskapsmateriale er gjort tilgjengelig for dere og vi har gitt informasjon om alle andre forhold som vi mener er vesentlige i forhold til selskapets virksomhet og årsoppgjør. Det foreligger ingen planer om endring av selskapets virksomhet eller annet som vil påvirke verdsettelse eller klassifisering av selskapets eiendeler eller gjeld i årsoppgjøret for 2024. Når dette skrives har det heller ikke inntruffet forhold i inneværende år som vil ha betydning for regnskapet i 2024.

Nærstående parter
Vi bekrefter at regnskapsfører er gitt fullstendige opplysninger om eventuelle transaksjoner med foretakets nærstående parter. (Nærstående er for eksempel selskap eiet av ektefelle, barn, styremedlem, bestevenn mv.)

Ligningsoppgaver
Vi erkjenner det ansvar styret og ledelsen har for at ligningsoppgavene blir utarbeidet i samsvar med gjeldende lover / forskrifter. Vi har ikke kjennskap til at det skulle foreligge forhold som ikke har blitt riktig oppført eller utelatt i ligningsoppgavene som ECIT NORIAN AS har bistått oss med å sette opp.

Intern kontroll – misligheter og / eller feil
Vi er innforstått med at vi som selskapets ledelse er ansvarlig for å etablere og vedlikeholde forsvarlige interne kontrollrutiner. Formålet med interne kontrollrutiner er å sikre selskapets eiendeler, og sikre at alle vesentlige transaksjoner er godkjent og korrekt medtatt i regnskapet.
Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige transaksjoner som ikke er riktig registrert i regnskapet. Vi har ikke kjennskap til vesentlige svakheter i selskapets interne kontrollrutiner. Videre er regnskapsfører gitt alle opplysninger om viktige fakta vedrørende eventuelle misligheter / feil eller mistanke om misligheter / feil som vier kjent med og som kan ha påvirket foretaket.

Vi er ikke kjent med feilinformasjon som ville medført vesentlig feil eller mangler i årsregnskapet.

Med vennlig hilsen

_____
Henriette Markussen
Styrets leder

Document ID: 65ed c575-ef97-4b19-811f-e 26af0f5a7e5

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Grüners Gate 12 org.nr. 979 823 940

Møtedato:	mandag, 7. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Digitalt pr. Microsoft Teams.
Tilstede fra forretningsfører:	Aasmund Bredeli
Møtet ble åpnet av:	Aasmund Bredeli

1. **Konstituering**

   1.1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Aasmund Bredeli foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører ble Aasmund Bredeli foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble Henriette Markussen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   4 seksjonseiere
   0 fullmakter
   Totalt 4 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: 2de8012b-44e7-4b38-a762-022183725b3e

5. **Godtgjørelse til styret**
   Det ble foreslått honorar til styret på kr. 25 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

   Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Henriette Markussen	På valg: 2025
Styremedlem	Johannes Theodor Fjeld	På valg: 2025
Styremedlem	Per Antoine Carlsen	På valg: 2025
Varamedlem	Tonje Pareli Gormley	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Henriette Markussen ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Johannes Theodor Fjeld ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Per Antoine Carlsen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

For å avlaste styret ble det valgt et tredje styremedlem. Magnus Hanesand stilte som kandidat til styremedlemsvervet.
Magnus Hanesand ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Ingen varamedlem ble valgt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Henriette Markussen	På valg: 2026
Styremedlem:	Johannes Theodor Fjeld	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Antoine Carlsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Magnus Hanesand	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 2de8012b-44e7-4b38-a762-022183725b3e

Ingen innkomne saker til særskilt behandling å årets ordinære årsmøte

Møtet ble avsluttet klokken 17:34. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Aasmund Bredeli	Navn: Henriette Markussen

Document ID: 2de8012b-44e7-4b38-a762-02218372bb3e

VEDTEKTER
Sameiet Grüners gate 12

Vedtatt i årsmøte den
14.03.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Endringer i sameiets vedtekter kan kun vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Grunersgate 12, med gnr. 228 og bnr. 61 i Oslo kommune og består av 16 boligseksjoner i bygninger som ble opprettet på eiendommen i 1880. Siste oppførte seksjoneringsbegjæring er tinglyst 21/6 1990.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ihht lov om korttidsutleie skal dette begrenses til maks 90 dager per år. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold som er over 30 dager.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det er inngått avtale om enerett for enkelte seksjonseier til bruk av enkelte boder, og det samme gjelder for terrassene ved loftsleilighetene. Denne avtalen er bindene i 30 år gjeldende fra eierseksjonslov som tredde i kraft 2018 og kan ikke endres i perioden uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykke i det.»

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte eller utsettes for fare.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal, i samarbeid med sameiets forretningsfører, påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal

de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente

at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet 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.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år, men hele styret kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret

skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
Sameiet Grüners gt 12

Vedtatt i årsmøte
den.....

Endringer i sameiets husordensregler kan vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

Alle beboere og besøkende i Grüners gate 12 plikter å følge husordensreglene i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlige for å sikre at de og alle i deres husholdning, leietakere og besøkende gjøres kjent med og overholder disse reglene.

1. Vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren må vedlikeholde sin bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Seksjonseieren skal
a) vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
b) sørge for å ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og oppvaskmaskin i rom uten sluk
c) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong
d) foreta nødvendig reparasjon før ulempe for andre beboere og sameiet inntreffer
e) sørge for rask utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk
f) se til at leiligheten til enhver tid alltid har påbudt, godkjent brannvernutstyr som er i forskriftsmessig stand.

Styret skal alltid involveres:
a) ved reparasjoner på eller ved nødvendig utskifting av sluk, rør og rørkoblinger, vinduer og ytterdører
b) ved bygningsmessige arbeider på tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, og rør/ledninger i disse
c) ved fastmontering av markiser, lamper eller andre inngrep på ytre fasade og fellesanlegg generelt.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter disse bestemmelsene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret i ytterste konsekvens pålegge vedkommende å selge seksjonen.

2. Ro i sameiet
Det er mye lytt mellom leilighetene i gamle bygninger. Følgende er regler som gjelder for sameiet alle dagene i uken.

a) Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det alltid være ro i leiligheter, på balkonger, i trappeoppganger og på øvrig fellesområde i sameiet.
b) Musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. skal aldri brukes slik at det sjenerer naboene.
c) Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07.00.
d) Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel skal kun benyttes mellom kl. 07.00 – kl. 21.00.
e) Støy i forbindelse med oppussing/innflytting skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

3. Renhold

Vi oppfordrer alle til å bidra til et rent og ryddig fellesområde for sameiet. Trappeoppgangene renholdes i dag regelmessig av eksterne renholdere, men i perioder med behov for ekstra vask må beboerne ta hånd om dette selv. Alle beboere må også ta ansvar for å bidra til å holde resten av fellesområdet så rent og ryddig vi til enhver tid ønsker det skal fremstå. Styret arrangerer 1-2 dugnad(er) hvert år for vedlikehold av fellesområdene. På dugnader forutsettes det at hver boenhet møter med minst én person.

4. Fellesområdene

Som fellesområder regnes alle områder som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene: Dette innebærer ytre fasader inkl. vinduer, dører, tak og piper, gårdsplasser, portrom, utvendige fellesanlegg (uteboder, sykkelskur, sitteplasser m.v.), trappeoppganger og kjellerareal inkl. boder som leilighetene har separat disposisjonsrett til.

Styret i sameiet har ansvar for og myndighet til å fatte bestemmelser vedrørende bruk av sameiets fellesområder og står ansvarlig for utbedringer og utskiftninger på disse områdene.

Fellesområdene (ekskl. bodene som leilighetene har fått en privat disposisjonsrett til) kan brukes av alle sameiets beboere m/ gjester på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Følgende bestemmelser må overholdes:

a) All adferd som kan skade eiendommen eller andre beboere er forbudt (f.eks. fyrverkeri, åpen bålbrenning o.l.).
b) Ved arrangementer med risiko for høy lyd må det sendes varsel til alle beboere i sameiet min. 24 t i forkant.
c) Det skal være ro på fellesområdet i tidsrommet 23-07 og det skal ryddes opp etter bruk.
d) Alle fellesområder (uteområder, kjellere og trappeoppganger) skal til enhver tid holdes ryddige og fri for personlige eiendeler.
e) Barnevogner og sykler kan plasseres på egne angitte plasser ute og i uteboder - én sykkel per beboer i sykkelstativ og maks én barnevogn per husstand i utvendig bod som er beregnet for dette. Øvrige private gjenstander som er hensatt på fellesområdet vil, uten forvarsel, bli fjernet og destruert dersom det ikke er gitt spesiell tillatelse fra styret (f.eks. ifm. inn-/ utflytting, oppussing o.l.).
f) Risting av tøy i trappeoppganger eller fra verandaer, vinduer og balkonger skal ikke forekomme. Det skal aldri kastes noe fra vinduer, balkonger, eller i oppgangene (heller ikke sigarettstumper, snusposer o.l.).
g) Alle dører skal holdes forsvarlig lukket. Hovedinngangsdørene skal som hovedregel holdes låst døgnet rundt.
h) Brannsikringspumpene på dørene skal av brannvernhensyn alltid være intakt og aldri demonteres/kobles av. i) Smelling med dører og høye lyder i trappeoppganger må unngås, spesielt mellom 23-07 når det skal være ro. j) Røyking er ikke tillatt i oppgangene eller utenfor inngang med åpen dør.

5. Søppelhåndtering

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall som skal sorteres etter gjeldende bestemmelser:

a) Restavfall, matavfall og plastavfall kastes i de 3 grå containerne. Papp og papir kastes i grønn, stor container.
b) Avfall skal aldri henlegges på sameiets fellesområde utenfor søppelcontainerne.
c) Alt avfall skal pakkes inn og sikres forsvarlig før det kastes i containerne.
d) Pappavfall må komprimeres/rives opp så det tar minst mulig plass.
e) Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall eller hensette dette på fellesområder.
f) Unødig støy med kasting av søppel i tidsrommet 23-07 må unngås.
g) Farlig avfall, elektriske artikler, klær, glass/metall m.v. - skal sorteres på miljøstasjon eller egne avfallsplasser for dette. (Glass/metall kastes i beholder ved enden av gaten, klær i Fretex-container, resten på miljøstasjon)

6. Balkonger

Balkongene må benyttes og vedlikeholdes på en slik måte at dette ikke er til sjenanse eller til skade for bygningsmassen og andre beboere i sameiet.

a) Det skal være ro på balkongene mellom 23-07 og ellers utvises hensyn med dempet støynivå.
b) Balkongene skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre beboere (f.eks. som ekstra lagringsplass, som søppelplass eller med beplantning som går utover andre seksjonseieres eierseksjon, inkl. balkong).
c) Kasting av gjenstander fra balkongene er ikke tillat (f.eks. sigarettsneiper, snus eller annen form for avfall).
d) Belysning på balkongene skal ikke være til sjenanse for andre naboer. Uforholdsmessig sterkt og/eller blinkende belysning må unngås. Installasjon av utelamper og utekontakt gjøres i regi av styret.
e) Montering av markiser, vindskjermer, utelamper e.l. må ikke gjøres uten skriftlig godkjenning av styret.
f) Ved evt. skader på yttervegg eller balkongfeste skal dette rapporteres til styret.
g) Blomsterkasser må alltid monteres så de vender inn mot balkongen fra rekkverket.
h) Det er ikke tillatt å spyle eller vaske terrasse- eller balkonggulvet med rennende vann eller vanne blomsterkassen slik at det er til sjenanse for naboene under.
i) Parasoller og møbler må være forsvarlig sikret mot vind.
j) Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen balkong om vinteren.
k) Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader som følge av slik forsømmelse kan påføre eieren økonomisk ansvar.
l) Grilling på balkongen er kun tillat med elektrisk grill eller gassgrill. Alle plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Grilling på balkong skal ikke forekomme mellom kl. 22.00 – 07.00.

Bruk av gassgrill:
Propangass skal behandles med respekt, da gassen utvider seg 250 ganger hvis den eksploderer og kan medføre store skader på personer og bygning. Det er likevel trygt å bruke gassgrill dersom den anvendes riktig og man sørger for at det ikke er noen lekkasjer.
Følgende retningslinjer gjelder for bruk av gassgrill på balkong/takterrasse i sameiet:

1. **Når du tenner en gassgrill skal du ha lokket åpent**. Sjekk at det er fyr i brennerne før du lukker lokket.
2. **Sjekk at fettoppsamleren ikke er full**, da vil det varme fettet som renner ned fra grillelementet dryppe videre ned på regulatoren, gasslangen eller annet brennbart materiale. Dette kan fort starte en brann som kan lede til eksplosjon.
3. **Sjekk at slange og gassflaske ikke lekker***. Gassgriller som har vært lagret utendørs må sjekkes ekstra grundig. Utendørslagring er en ekstra belastning - spesielt for gass-slangen, men også for propanflasken. Utstyret skal kontrolleres årlig.

   Slangen kontrolleres slik:
   a. Brekk slangen litt brutalt, 360 grader. Blir det sprekkdannelser på knekken? Da skal den byttes!
   b. Gå over koblingene med såpevann. Bruk f.eks. zalo-vann. Da vil det boble hvis det lekker gass i overgangen.
   c. Sjekk flasken, se at pakningen på flasken er hel og i orden slik at det blir en tett sammenføyning.
4. **Gasstanken skal ALDRI stå innunder grillen mens den er tent.** Rommet under grillen er kun til oppbevaring når man *ikke* bruker grillen. Mens man griller skal gasstanken stå rett opp og ned på et plant underlag, så langt unna grillen at det ikke drypper fett på den. (Gasstanken er ikke konstruert for å tåle varmen som oppstår under grillen mens man griller).
5. **Når du ikke bruker grillen** skal du stenge ventilen og ta av regulatoren.
6. **Hvis det oppstår flammer** man ikke kan kontrollere må gasstilførselen slås av, og gassflasken fjernes. Flammene kveles ved å legge på lokket eller bruker et brannteppe. Ikke bruk vann! Tilgjengelig brannslukkeapparat forsterker sikkerheten.
7. **Forbudt å lagre gass i kjeller- eller trappeboden**. Lagring av gass innendørs krever ekstra god ventilasjon.

7. Utleie

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående. Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Ved fremleie eller utleie har leietakerne det samme ansvar og de samme plikter som eierne. Utleier plikter å gå gjennom husreglene og gi leietakeren et eksemplar av disse ved utleie av leiligheten. Det anbefales også å inkludere i leiekontrakten at leietakeren forplikter seg til å overholde dem.
Seksjonseiere skal i forkant av utleie informere styret om navn, mailadresse og tlf.nr. til nye leietakerne.

Korttidsutleie er fra 01.01 2020 begrenses av lov til maks 90 dager i året.

8. Brannvern

Sameiet er brannsikret med brannhemmende tak i kjeller, brannhemmende maling i trappeoppgang og brannsikre dører med brannpumper som skal sikre at dørene alltid holdes lukket i tilfelle brann. I tillegg har leiligheter og trappeoppganger sensorer som er koblet til en felles brannverntavle ved inngangen i ytre gård.

Ved utløst alarm skal alle umiddelbart forlate leiligheten og møtes utenfor ved brannverntavle i oppgang A. For slukking er det satt ut brannapparat i begge oppganger ved kjellernedgang og i 4 etasje. Utvendige brannstiger er montert ut mot fellesgård mellom ytre og indre bygg dersom trappeoppgang ikke kan benyttes.

Seksjonseierne er ansvarlig for å se til at de:

a) Har et godkjent brannapparat som er lett tilgjengelig i egen leilighet og som funger forskriftsmessig. b)
Har optimal plassering for sensor som gir god varsling av brann, men minimerer antall falske alarmer.
c) unngår aktivitet i perioden 23-07 som potensielt kan utløse brann og alarm (røykutvikling, mye vanndam o.l.).

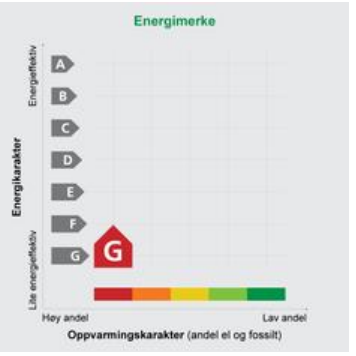
9. Annen praktisk informasjon

a) Det påligger seksjonseier (evt. leietaker) å selv oppdatere med korrekt navn på postkassene i oppgangene.
b) Behov for oppdatering av navn på dørklokke-oversiktene utenfor inngangsdørene meldes til styret.
c) Kopi av nøkkel til hoveddører bestilles fra styreformann og kan kjøpes ut fra beboere til kostpris.
d) All informasjon for sameiet deles på Facebook under gruppen «Grunersgate 12». Alle nye beboere oppfordres til å registrere seg på denne gruppen for å være orientert.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grüners gate 12 b
Postnr	0552
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	61
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1228465
Dato	22.02.2021



Innmeldt av	Kristina Østli Erevik

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**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1879
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

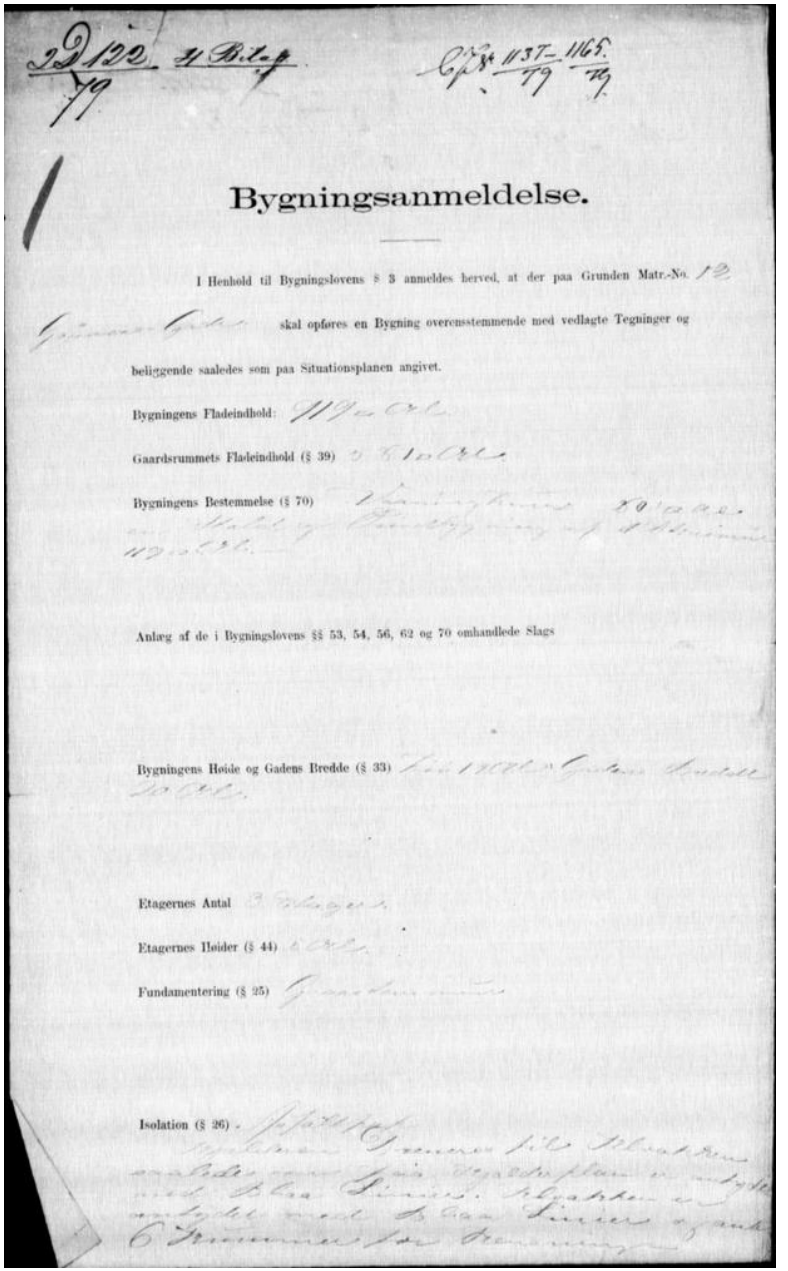
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Grünersgt. 12

J. Nr. 122/1879

våningshus



22/122 1 B.t.p. Cpt. 1137–1165.
79 79 79

1

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 12
Grüners Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og
beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 119 □ Al.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 0 □ Al.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) 1 Beboelseshus for 10 Fam.
med Butik og Beboelsesleilighed til Eieren
119 □ Al.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Fra 1 Etage 8 Al. Gatens Bredde
20 Al.

Etagernes Antal 3 Etager.

Etagernes Høider (§ 44) 8 Al.

Fundamentering (§ 25) Granitmur

Isolation (§ 26). Jfr. Plan
Gaarden fik Adgang
ved Port
Gaarden
Trappe

Bygningsmaterialie, § 26 Mur og Tr

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2

Tagtækning, § 35 Bind og Tegl

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Murede Gavle

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 2 Stk Trap og Lem
til Kjælderne Nedgange

Trappeantal (iblfast-), § 41 2 Trapper af Sten.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 2 Stk 9" Piber
til Kjøkkenet og 2 Stk Kakkelovne

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 I Gaarden Øst for Gaardspladsen
indrettes for Enkelt mands Vedkommende et Lokum med Vandskyl
Tønde af Sten Murede Gruber
Cementeret Tønde Kan Brugsretten
overdrages efter Politiets Bestemmelse
paa Vilkaar fra Skadesgadeten.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 12/11 79

Ansv.
C. Grundtzau
Murermester
Skadesgaden 14

Hendom

3

Sk. St. 400-79.

Oversendes den ærede Sundhedscommission
Arbeidet indstilles til Approbation.
Chr. 13/11 79

Intet at bemærke ved Kongen til Brugelse
737-79 I Chr. 14/11 79

Oversendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i
§§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser
Chr. 14/11 79

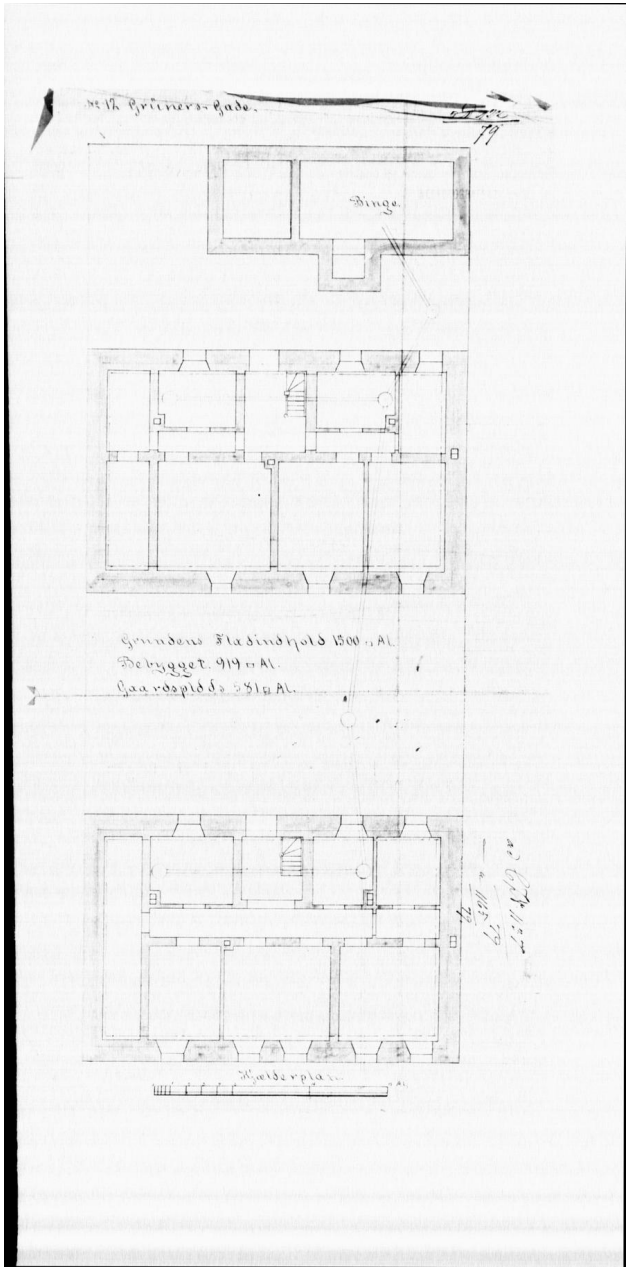
Forlænget ved langsiden omhandlede Grundes Façade kommer det at ligge indtil 4 Tommer høiere end Gadens nuværende Middelnivo.

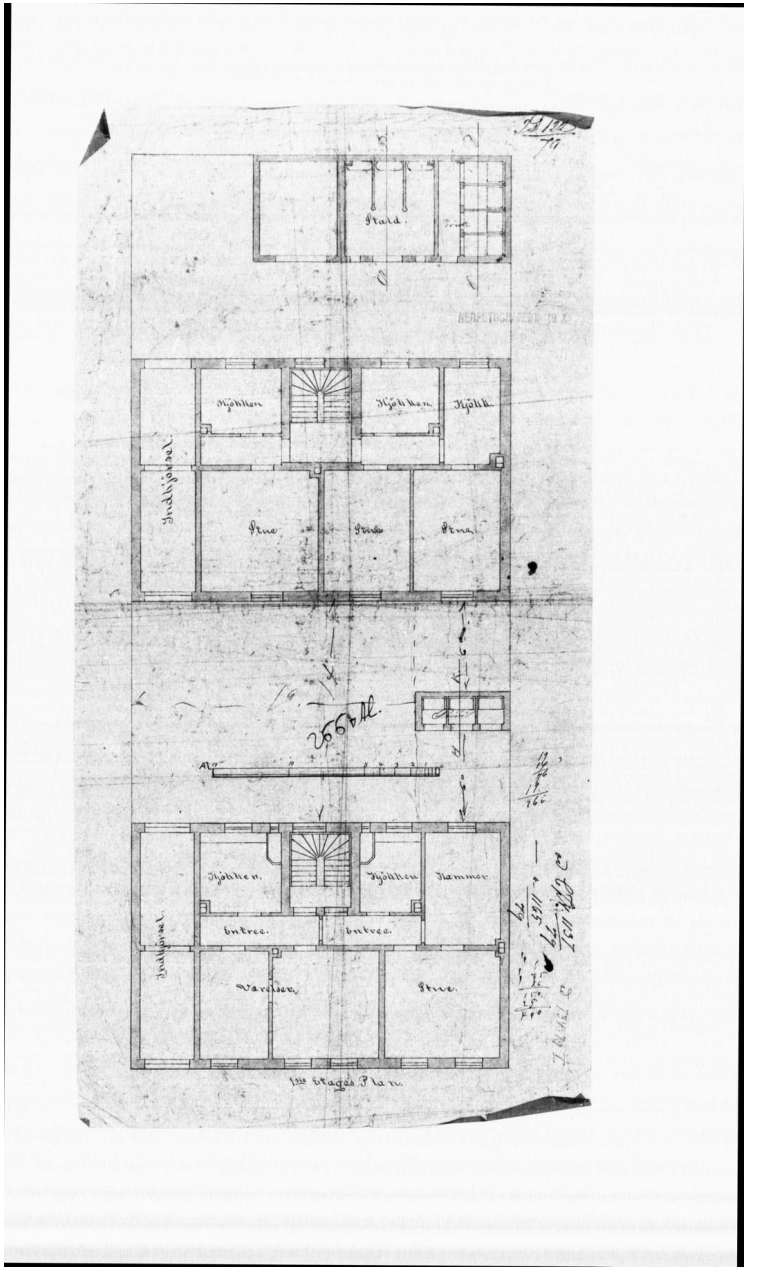
Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Afløbet af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Draineringen maa udføres efter Riset paa Kjælderplanet. Hovedafløbsrendernes (af glaserede Rør) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Hovedledningerne skal være forsynet med Vandlaas. Rummet saavel for Vand som Afløb, skal mures i Cement saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa ogsaa ligge mindst 12 Tommer høiere end Kjælderrendernes Overkant. Afløb fra Binge forbydes.

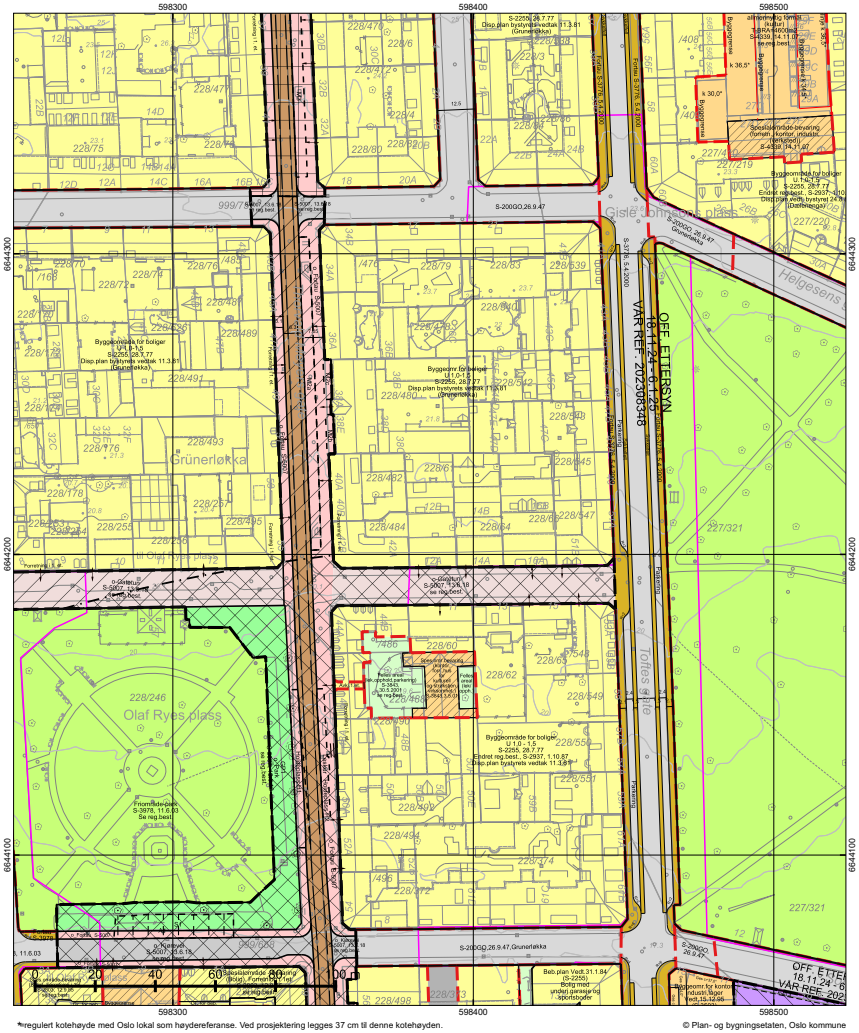
Kra: Stadsingeniørkontor 18 Novbr 1879.

Ostr. Aarum

Bartholomæus


Tomten.
Grundens Flateindhold 1300 □ Al.
Bebygget. 919 □ Al.
Gaardsplads 381 □ Al.
Meterplan.


Stald.
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkk.
Stue
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Entree.
Entree.
Værelser.
Stue.
1ste Etages Plan.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
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: 144420/ 86513928
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: GRÜNERS GATE 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/61

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
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1310 - Kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

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

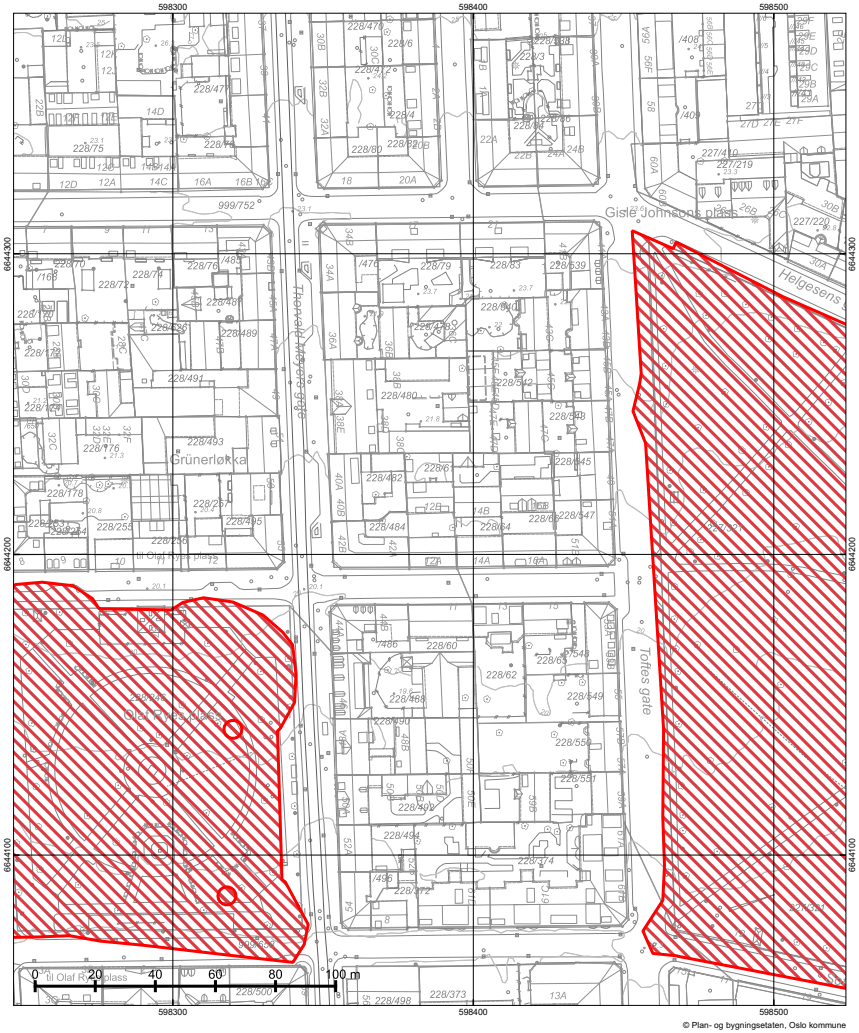
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 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
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

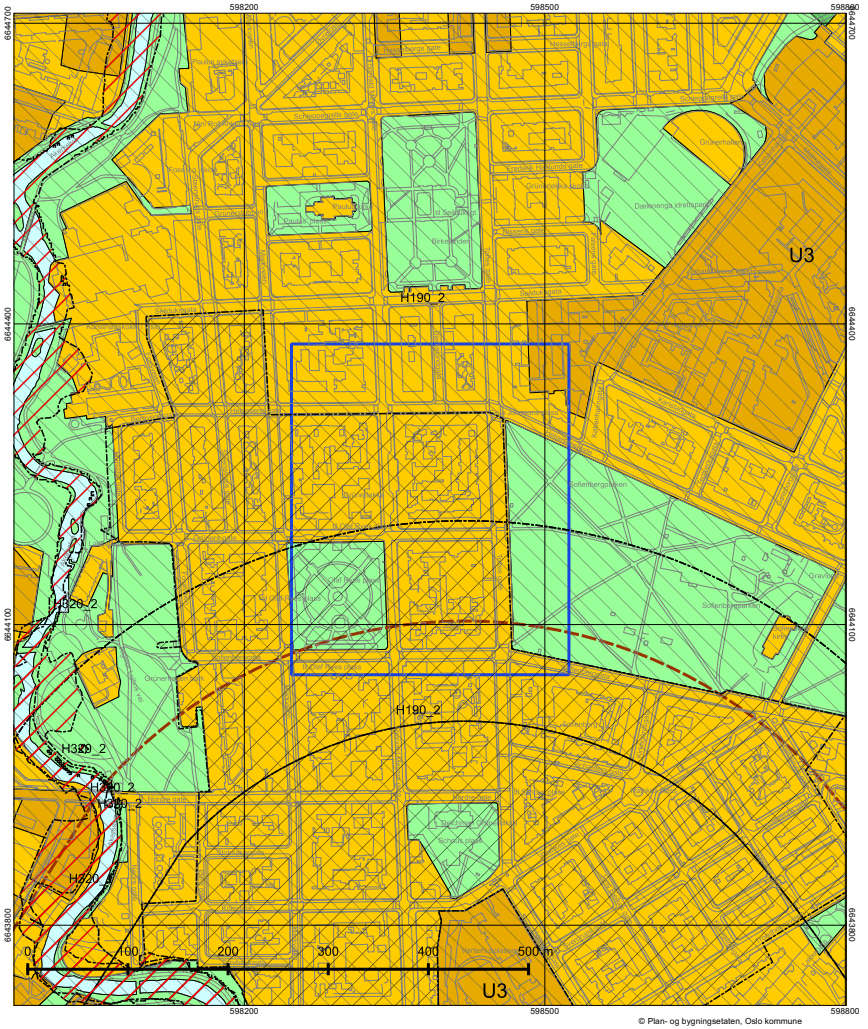
Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144420/ 86513928
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: GRÜNERS GATE 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/61

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: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144420/86513928
Deres ref.: 55528/

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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

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: 34-0128/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grüners gate 12B 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 61, snr 3 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