

Grønnegata 10



Velkommen til

Grønnegata 10



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

MAJORSTUEN/HOMANSBYEN

Lys og pen 2R med syd-østvendt balkong - Blindgate - VV/fyring ink - Heis - Vinduer 2020 - Lave f.kost - Garasjeleie*

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	6 717,-
Omkostninger	112 750,-
Totalpris	4 569 467,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 667,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1966

Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og hyggelig 2-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Homansbyen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som utnytter hver kvadratmeter. Perfekt for deg som ønsker et bredt utvalg av kollektivmuligheter, matbutikker, treningssenter, spisesteder og shopping i umiddelbar nærhet!

- Syd-østvendt balkong på ca. 2 kvm med gode solforhold
- Lave felleskostnader på kr. 2 667,- per måned
- Varmtvann & fyring (fjernvarme), TV og internett er inkludert i felleskostnader
- Svært lavt strømforbruk, 1 679 kWh i 2024
- Heis i bygget
- Vinduer og balkongdør fra 2020
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Kjøkken og baderom fra 2011
- Godt med lagringsplass i kjellerbod
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i rolig blindgate

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	34 kvm
TBA:	2 kvm

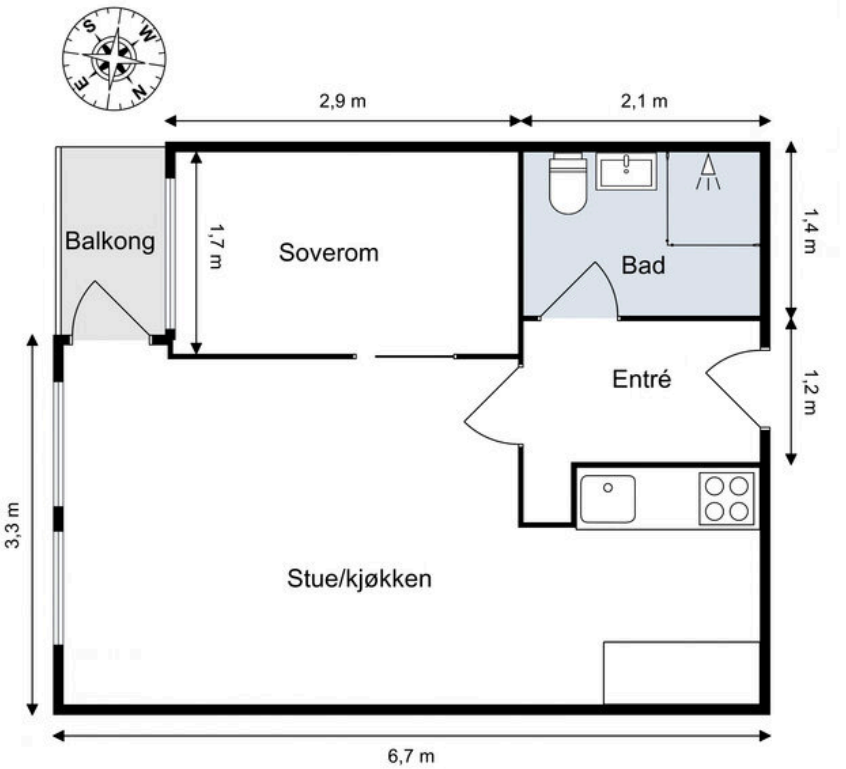
Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Grønnegata 10, 0350 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme































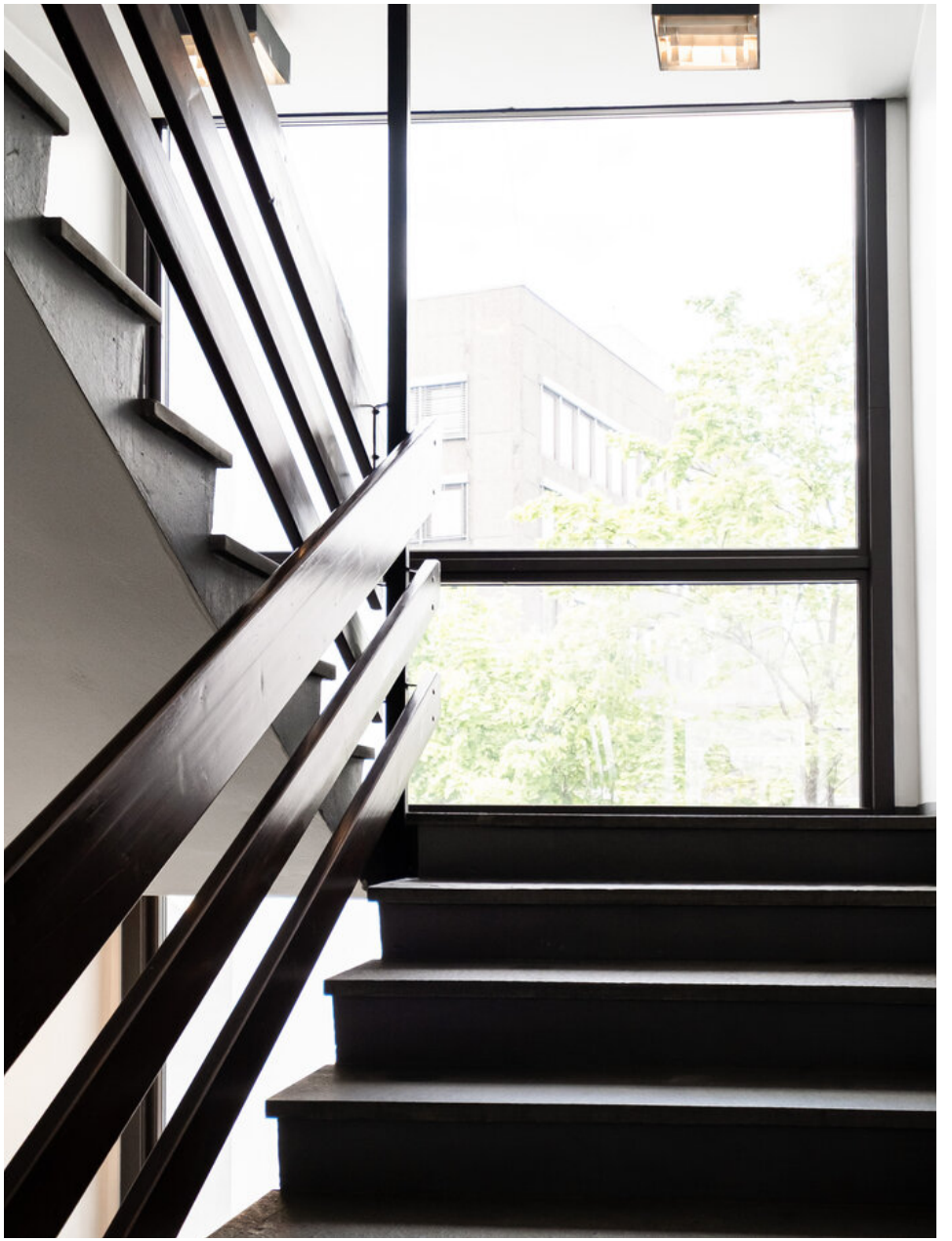















Beliggenhet


P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
P
09-20
09-20


KASTELLET


BISLET BAD
★BAR
★ARCADE
★BILBANE
★FLIPPER
★PIZZA


BISLETT STADION



Grønnegata 10

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	4 min 0.3 km

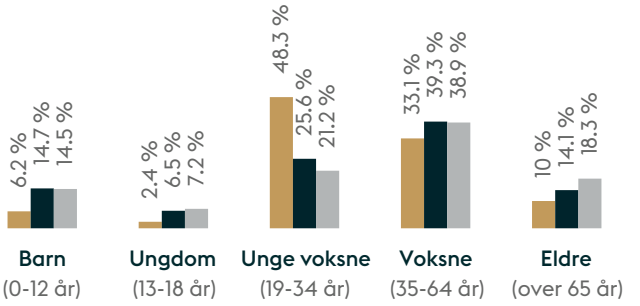
Offentlig transport

Homansbyen i Hegdehaugsveien	Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	6 min
EVO Oscarsgate	3 min
SATS Bislett	5 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Beliggenhet

Svært ettertraktet og sentral beliggenhet i Homansbyen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt tilbaketrukket fra områdets travelhet og yrende liv.

Med Hegdehaugsveien rett ved leiligheten har du alt i umiddelbar nærhet. Gaten er en av landets beste handlegater og tilbyr et rikt utvalg av shoppingmuligheter, dagligvareforretninger, kaféer, bakerier, restauranter osv. Her kan du leve det enkle liv med alt rett utenfor døren. Flere gode dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet (Coop Mega, KIWI og Rema).

Det er god tilgang til flere parker. Populære Stensparken ligger rett i nærheten, men det er også gangavstand til Frognerparken og St.Hanshaugen park. Videre har du vakre Slottsparken kun et kvartal unna. For de som ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre i området. På Bislett Stadion er det også gratis innendørs løpebane.

Leilighetens sentrale beliggenhet gjør at det er gangavstand til flere av byens mest populære områder. Her er du på Bislett, St.Hanshaugen, Frogner og Sentrum med Karl Johans gate og videre ned til Aker Brygge og Tjuvholmen på få minutter.

Majorstuen er et kollektivt knutepunkt med tilgang til alle t-banens linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer. Det er også holdeplass for flybussen. Fra Nationaltheatret er det også tilgang til tog og flytog. Her kommer man seg rundt i byen.

For de som skal studere i byen er det gangavstand til både Blindern, OsloMET og Universitetet - juridisk fakultet.

Informasjon

Grønnegata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0234/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grønnegata 10, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 63, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karoline Hagerup Sæther

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
6 717,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 456 717,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 569 467,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 582 167,- (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
1966

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Areal

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,38 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til syd-østvendt balkong på ca. 2 kvm med gode solforhold.

IKEA-kjøkken fra ca. 2011 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryser. Kullfilterventilator over kokeplass.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra ca. 2011 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Standard

TG2
Entrédør
Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.
Konsekvens/tiltak: Det bør installeres lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registeres sprekk i noen flis. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til nevnt avvik og alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte

vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. etasje - og stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert svelling i benkeplaten. Tiltaket vurderes som kosmetisk, men kan indikere fuktpåkjenning over tid.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for stakstiltak, men skal tilstandsgrad endres må det utføres lokalt tiltak.

3. etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass i garasjeanlegg under sameiet. Det er heisadkomst til garasjen.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført drenering på balkonger i regi av sameiet

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektris AS - arbeid utført i januar 2019. Utskiftning av termostat på varmekabler på badet samt montering av nye stikkontakter. Dokumentasjon er tilgjengeliggjort

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elkontroll gjennomført av Elvia i mars 2021 - ingen avvik funnet

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
Eventuell kommentar: Det er byttet plass på kjøkken og sovealkove av tidligere eier rundt 2011 for å gjøre om til et fullverdig soverom. Ikke søkepliktig

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke tilfellet

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke tilfellet

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt da boligen er i 3.etasje

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er sprekker i noen av flisene over toalettet, men ingen skader knyttet til dette. Se tilstandsrapport for detaljer. Det har ikke vært lekkasje, råte, lukt eller soppskader

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke problemer med dette

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe fukt i garasjen som er sameiets fellesareal. Dette undersøkes av styret, se innkalling til generalforsamling for 2025 for detaljer. Ikke opplevd problemer med kjellerbod

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, se vedlagt i salgsoppgave

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

Ja
Beskriv: I generalforsamling i mai ble det diskutert utbedring av fukt i garasje. Dersom tiltak iverksettes planlegges dette å tas over fellesgjeld i sameiet. Se innkalling til generalforsamling for 2025.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020.

Balkongdør: Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2020.

Entrédør: Malt entrédør med kikkehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2 m. Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 84 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 1 679 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 667,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader kr 1.692,
Fyring/varme kr 552,-
Kabel-TV kr 423,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 382,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 301 526,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grønnegate 10, orgnr. 975804178

Om sameiet

Informasjon fra styret:

Det ble vedtatt innhenting av kapital til å utføre vedlikehold/oppgradering i forbindelse med en lekkasje mellom bakgård og garasjen. Dette vil komme frem av protokollen når denne er signert og sendes ut.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 717,- pr. 01.05.2025

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.76.69164
Nominell rente (flyt): 6,95 %
Innfrielsesår: 2043
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.2025: 576 435 kr
Andel av saldo: 6 717 kr
IN-ordning: Nei

Fellesformue
Kr 10 288,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 108 684. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 145 740.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Sameiets forsikring
If Forsikring
Polisenr. SP3197419

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 159 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.02.1972.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen for å etablere soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Byggesaker -

Grønnegata 15 - Utbedring av stikkledning for vann- og avløp
Saksnummer 202460189 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460189

Grønnegata 11 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202552993 - Byggesak
Mottatt sak 03.04.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552993

Oscars gate 20 - Påbygg næringsbygg
Saksnummer 202212668 - Byggesak
Mottatt sak 31.08.2022
Status Rammetillatelse gitt
Utdrag fra rammetillatelse: Oscars gate 20 ligger i Homansbyen i Bydel Frogner, og er bebygget med en forretningsgård på 4 og 8 etasjer samt kjeller byggemeldt i 1963. Omsøkt tiltak omfatter oppføring av et påbygg i én etasje på den lavere delen av bygningen som henvender seg mot Oscars gate. Bruksarealet (BRA) for tiltaket er opplyst å være 345 m^2. I ny situasjon vil bygningen ha 5 og 8 etasjer samt kjeller, og et samlet BRA på 4449 m^2
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212668

Parkveien 21 - Etablering av to biloppstillingsplasser og forlenging av støttemur
Saksnummer 202108102 - Byggesak
Mottatt sak 10.05.2021
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202108102

Hegdehaugsveien 25 - Riving av bakgårdsbygning og tilbygg til hovedhus
Saksnummer 201612344 - Byggesak
Mottatt sak 22.08.2016
Status Igangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201612344

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/63/37:
19.04.1892 - Dokumentnr: 900402 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1937 - Dokumentnr: 304587 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1963 - Dokumentnr: 506883 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1964 - Dokumentnr: 507283 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1964 - Dokumentnr: 507284 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1965 - Dokumentnr: 500503 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 505732 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver : Grønnegt 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2025 - Dokumentnr: 560749 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

19.08.1983 - Dokumentnr: 508893 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

22.03.1976 - Dokumentnr: 505732 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:65 Snr:34
Adkomstrett gjeninnført etter tinglysingsloven § 18. Uteglemt ved konvertering.
13.06.2014 CBR
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det 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.

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: 1,10% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 724,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Grønnegata 10

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Grønnegata 10 , 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 63, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1255 **Referansenummer:** IV6033

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1966. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018.

Selveierleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2 m. Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 84 cm.

Boligblokk bygget i 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e. l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

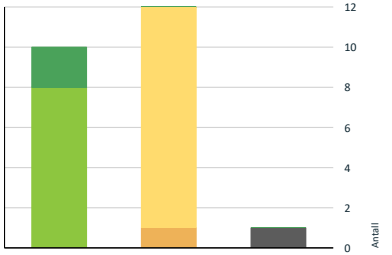
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

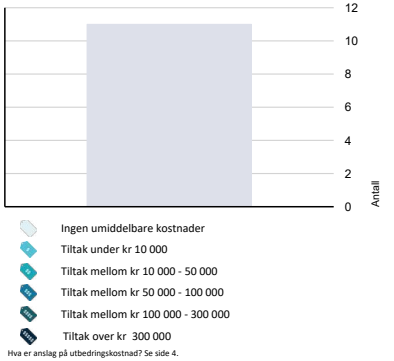
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Entrédør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2020.

TG 1 Entrédør

Malt entrédør med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør installeres lyd- og brannklassifisert entrédør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2 m. Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 84 cm.

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e. l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det registeres sprekk i noen flis. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til nevnt avvik og alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svelling i benkeplaten. Tiltaket vurderes som kosmetisk, men kan indikere fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for stakstiltak, men skal tilstandsgrad endres må det utføres lokalt tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpspumpe montert i kjøkkeninnredning. Avløpsrør av plast og støpejern. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Det er utført arbeid 30.01.2019, utskifning av termostat til varmekabler på bad og installering av nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av Elektris AS, og dokumentasjon er vedlagt.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det foreligger en el-kontroll, datert: 03.03.2021.

Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	32			32	2
Kjeller		2		2	
SUM	**32**	**2**			**2**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	32	0

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Aleksander Amble Larsen	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	63		37	1160 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønnegata 10, 0350 OSLO

Hjemmelshaver
Karoline Hagerup Sæther

Eierandel
88 / 10000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Grønnegata 10 , 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 63
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IV6033

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sæther, Karoline Hagerup	9578-5999-4-2928197	2025-05-23 12:59:54

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
23. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0234/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønnegata 10, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Karoline Hagerup Sæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: gjennom sameiet
Forsikret i: gjennom sameiet

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført drenering på balkonger i regi av sameiet

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektris AS - arbeid utført i januar 2019. Utskiftning av termostat på varmekabler på badet samt montering av nye stikkontakter. Dokumentasjon er tilgjengeliggjort

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll gjennomført av Elvia i mars 2021 - ingen avvik funnet

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Det er byttet plass på kjøkken og sovealkove av tidligere eier rundt 2011 for å gjøre om til et fullverdig soverom. Ikke søkepliktig

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke tilfellet

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

Eventuell kommentar: Ikke tilfellet

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt da boligen er i 3.etasje

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er sprekker i noen av flisene over toalettet, men ingen skader knyttet til dette. Se tilstandsrapport for detaljer. Det har ikke vært lekkasje, råte, lukt eller soppskader

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke problemer med dette

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

Ja

Beskriv: Noe fukt i garasjen som er sameiets fellesareal. Dette undersøkes av styret, se innkalling til generalforsamling for 2025 for detaljer. Ikke opplevd problemer med kjellerbod

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, se vedlagt i salgsoppgave

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?
Ja

Beskriv: I generalforsamling i mai ble det diskutert utbedring av fukt i garasje. Dersom tiltak iverksettes planlegges dette å tas over fellesgjeld i sameiet. Se innkalling til generalforsamling for 2025.

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: 36-0234/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sæther, Karoline Hagerup	**2025-05-23**

Identifikasjon

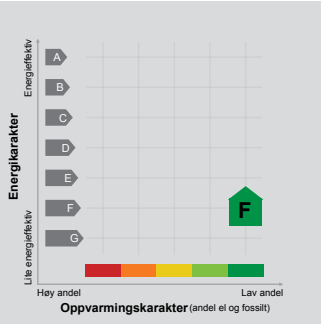
bankID Sæther, Karoline Hagerup

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnegata 10
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514379
Bruksenhetsnummer	H0311
Merkenummer	Energiattest-2025-126149
Dato	26.05.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nordvik Bislett
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Grønnegate 10**

Megleropplysninger 19.05.2025
Vi viser til forespørsel av 19.05.2025

Boligselskap:	Sameiet Grønnegate 10
Organisasjonsnr:	975 804 178
Gnr./bnr:	214/63
Eier(e):	Karoline Hagerup Sæther
Seksjons-/andelsnr:	37
Adresse:	Grønnegata 10, 0350 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gronnegate10/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gronnegate10/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Forsikring, polisenr. SP3197419
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen sameiets hjemmeside.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass. (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån per 01.05.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.76.69164
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2043
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2025:	kr 576 435
Andel av saldo:	kr 6 717
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.692,- pr. md.
Fyring/varme	kr 552,- pr. md.
Kabel-TV	kr 423,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.667,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	10 288	9 379

Ytterligere informasjon:
Det er en garasje under bygget som eies av GG10 Parkering AS, som leier ut parkeringsplasser.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRØNNEGATA 10

Utgave 01/23
Vedtatt på årsmøte 12.04.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøreleietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Dører inn til fellesarealer samt hoveddøren til næringsdelene skal ikke stå unødvendig åpent.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Vi slipper bare inn folk vi kjenner eller folk som kan bevise at de har et ærend i bygget.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i leilighetene i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Klimaanlegget til næringsdelen skal kun være i drift på ordinære arbeidsdager og skal kun være i drift i tidsrommet mellom 07.00 og 16.00. Søndager og helligdager skal klimaanlegget være avslått.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Avtrekk/Vifter

Det er sentralt avtrekk i bygget. Vifter på bad og over kokesone skal derfor ikke være motoriserte. Ved installasjon av feil vifte vil dette ødelegge for det balanserte avtrekket.

Styret kan kontaktes for spørsmål om installasjon av vifter.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Ringeklokker

Ringeklokken og postkassene skal merkes. Merkene skal være like øvrige merker.

Kontakt styret dersom du trenger informasjon om hvor merkene kan bestilles.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

FOR

GRØNNEGATE 10

For seksjonseiere i eiendommen Grønnegata 10 gjelder følgende:

§1 Sameiets navn og formål

1.1

I overensstemmelse med tinglysing til de respektive seksjonseiere, inngår disse herved i et sameie som gis navnet

SAMEIET GRØNNEGATE 10.

Sameiet består av seksjonseierne av de enkelte seksjoner i Grønnegate 10, basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons sameiebrøk som fastsatt i begjæring om seksjonering og tegninger.

1.2

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Grønnegate 10 i Oslo.

§2 Seksjonseiers rettigheter og plikter

2.1

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. De kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

2.2

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

2.3

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§3 Styret

3.1

Sameiet ledes av et styre på 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges for ett år av gangen. Styrets formann velges ved særskilt valg.

3.2

Institusjon eller aksjeselskap som er seksjonseier, kan oppnevne representant fra sitt styre eller ansatte som kan velges som styremedlem på lik linje med øvrige seksjonseiere.

3.3

Styret er beslutningsdyktig når to (2) medlemmer er til stede.

3.4

Sameiet tegnes av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

3.5

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og fastsetter deres godtgjørelse, stillingsbeskrivelser og øvrige vilkår.

3.6

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innenfor de retningslinjer og vedtak som fattes på årsmøtet.

3.7

Forretningsføreren har prokura.

3.8

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne utad. I slike saker kan søksmål reises av eller mot styret og utfallet er bindende for alle seksjonseiere.

3.9

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

3.10

Etter alminnelig flertallsbeslutning på årsmøtet kan styret påhefte eiendommen positive og/eller negative servitutter, forutsatt at dette ikke medfører innskrenkninger i den enkelte seksjonseiers råderett.

§4 Årsmøte

4.1

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med 14 dagers varsel til alle sameiere.

4.2

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret, eller minst 1/10 av sameierne, fremsetter skriftlig krav med angivelse av hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist er som for ordinært årsmøte.

4.3

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de møtende, som må representere minst 3/4 av samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder beslutninger som medfører betydelige utgifter.

4.4

Andre vedtak fattes med simpelt flertall av fremmøtte sameiere.

4.5

Hver seksjon har én stemme. Stemme kan avgis ved fullmakt som skal være skriftlig og datert.

4.6

På ordinært årsmøte behandles:

Styrets årsberetning og revidert regnskap

Valg av styre og varamedlem

Valg av revisor

Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor

Budsjett, eventuelt med vedlikeholdsprogram

Andre saker nevnt i innkallelsen

4.7

Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøte må være innkommet til styret senest 2 uker før møtet (senest 15. mars).

§5 Fellesarealer og husordensregler

5.1

Årsmøtet bestemmer bruk av fellesarealer og fellesrom. Hver sameier plikter å bidra til at disse holdes ryddige og rene.

5.2

Husordensregler:

Vedheftede husordensreglement gjelder.

§6 Vedlikehold og felleskostnader

6.1

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Seksjonseierne er solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold av fellesarealer, unntatt vinduer, vindusrammer og balkongdører.

6.2

Eiere av leiligheter med balkong er ansvarlige for nødvendig tilsyn og rengjøring av disse.

6.3

Pålegg fra offentlige myndigheter kan gjennomføres av styret, og kostnader fordeles på sameierne.

6.4

Det kan årlig utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges for årsmøtet.

6.5

Alle vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertallsbeslutning, jf. §4.3.

6.6

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk, med følgende unntak:

Utgifter knyttet til garasjer utgjør 3 % av totalutgiftene.

Utvendig vedlikehold for garasjer settes også til 3 %.

6.7

Felleskostnader betales forskuddsvis innen den 5. i hver måned.

6.8

Unnlatelse av betaling regnes som mislighold.

§7 Vedlikehold og endringer

7.1

Seksjonseiere er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen seksjon.

7.2

Styret kan pålegge seksjonseiere å utføre nødvendig vedlikehold.

7.3

Ved manglende etterlevelse kan årsmøtet vedta at arbeidet utføres for seksjonseierens regning.

7.4

Bygningsmessige ombygginger krever styrets godkjenning.

7.5

Utvendige tilbygg og inngrep i fasade krever vedtak i styret og årsmøtet samt godkjenning fra bygningsmyndighetene.

§8 Forsikring

8.1

Eiendommen skal være forsikret gjennom huseierforsikring i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for dette.

8.2

Tilleggsarbeider og standardheving må seksjonseier selv forsikre.

8.3

Ved totalskade bortfaller seksjoneringen, og seksjonseierne blir sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles etter første tinglyste kjøpesum.

§9 Skader og erstatning

9.1

Seksjonseier bærer risikoen ved skade i egen seksjon og disponerer eventuell utbetaling etter sameiets forsikringsavtale.

9.2

Selvassuranse dekkes av sameiet som fellesutgift.

§10 Mislighold

10.1

Ved vesentlig mislighold av forpliktelser overfor sameiet, kan seksjonseier pålegges å flytte og selge seksjonen med minst tre måneders skriftlig varsel.

§11 Diverse bestemmelser

11.1

Sameiebrøkene er fastsatt basert på seksjonenes areal.

11.2

Hvis annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder eierseksjonsloven av 4. mars 1983 nr. 7.

Oslo, den 27.04.1987

SAMEIET GRØNNEGATE 10

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GRØNNEGATE 10

Møtedato:	torsdag, 11. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Kristelig gymnasium - Homansbakken 2

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kjetil Berglund foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jon Ringvold foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 18 stemmer

Kontaktperson fra Second Space hadde ikke formelle fullmakter. Årsmøte godkjente likevel at vedkommende kunne stemme på vegne av Second Space.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Tore Viland ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Bjørn-Arild Lerjemark ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.
Marlén Fagerås ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.
Arne Mathias Hagen ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Sara Christine Avseth Andersen ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tore Viland	På valg: 2025
Styremedlem:	Bjørn-Arild Lerjemark	På valg: 2025
Styremedlem:	Marlén Fagerås	På valg: 2025
Styremedlem:	Arne Mathias Hagen	På valg: 2025
Varamedlem:	Sara Christine Avseth Andersen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 utbedring av vanninntrenging

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Det kom inn forslag fra salen om at vedtaket manglet en kostnadsramme. Styret var av den oppfatning at en kostnadsramme ikke kunne fremlegges under årsmøte uten mer informasjon. Styret fremla derfor et endringsforslag som fremlagt nedenfor som et alternativ.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gir fullmakt til å forskuttere kostnader for utbedring av vanninntrenging, og fremme krav om dekning av dette av den/de som har ansvaret for skaden. Styret gis fullmakt til å eventuelt fremme et slikt krav rettslig.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak ble godkjent/vedtatt med 10 stemmer for og 6 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Dersom originalt forslag faller tas saken til behandling ved neste årsmøte eller ekstraordinære årsmøte hvor det fremlegges en kostnadsramme for utbedring av vanninntrenging.

Endringsforslag falt, da originalt forslag ble godkjent/vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:
Møtet ble opphevet kl. 18:13

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kjetil Berglund	Jon Ringvold

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET GRØNNEGATE 10 975804178 Norge

Signert med E-signere — *12-04-2024 10:39:13 UTC*

Kjetil Berglund
Møteleder
kjetil@styreledelse.com
+4793615943

Dato

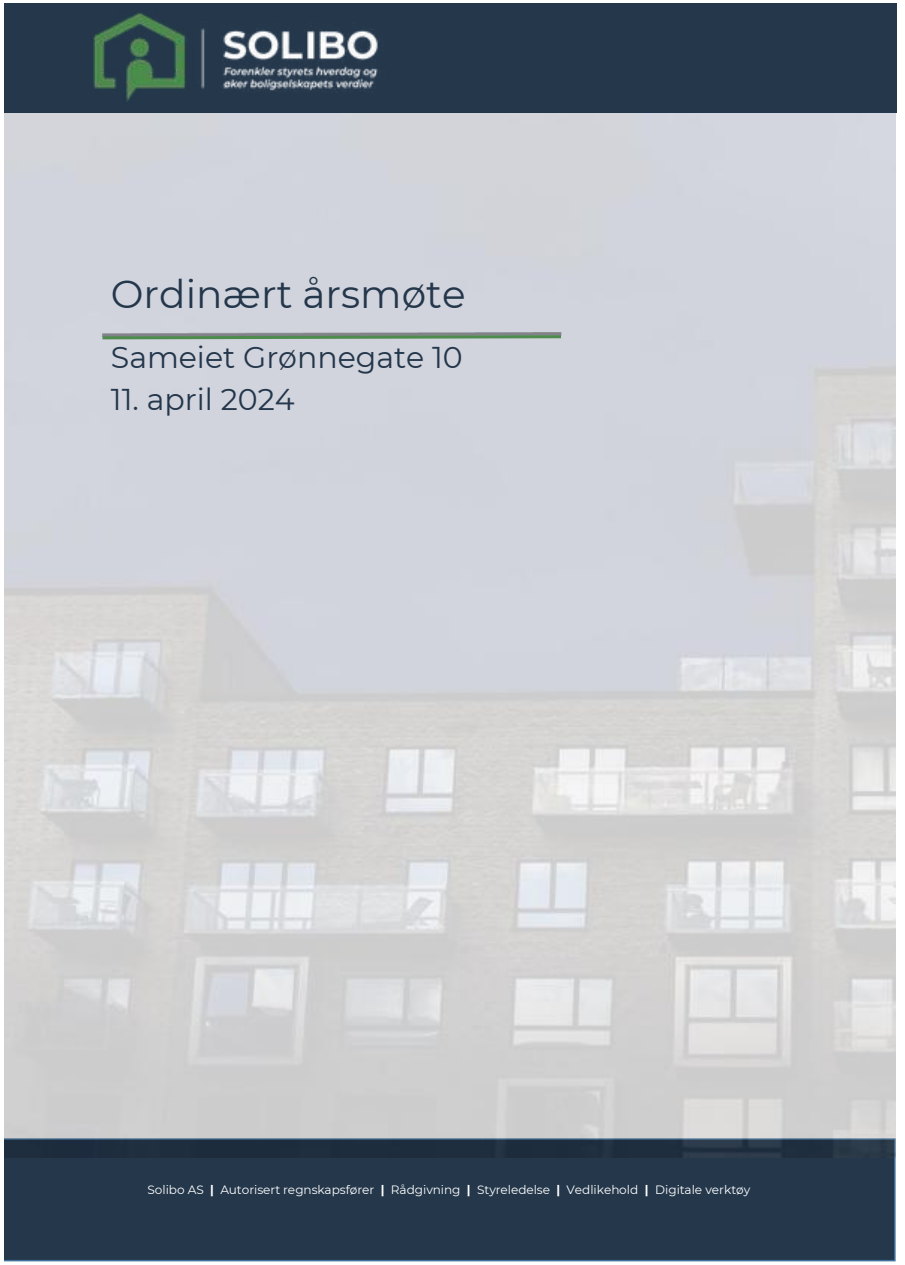
Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.24

Signert med E-signere — *14-04-2024 07:48:34 UTC*

Jon Ringvold
Protokollvitne
jon@wiwil.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 194.28.202.67



Ordinært årsmøte

Sameiet Grønnegate 10
11. april 2024

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet 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 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.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Grønnegate 10

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 11.04.2024
Tidspunkt: 17:00
Sted: Kristelig gymnasium - Homansbakken 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

- **6.1 utbedring av vanninntrenging**

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjetil Berglund	På valg:	2024
Styremedlem	Arne Mathias Hagen	På valg:	2024
Styremedlem	Tore Viland	På valg:	2024
Styremedlem	Bjørn-Arild Lerjemark	På valg:	2024
Styremedlem	Marlén Fagerås	På valg:	2024
Varamedlem	Ann-Christin Altmann Frinck	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/gronnegate10

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polisenummer: SP3197419

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

I det siste året har styret avholdt 6 styremøter i tillegg til at de ulike styremedlemmene har hatt ulike befaringer i forbindelse med sine ansvarsområder. Styret har holdt tett kontakt mellom styremøtene ved bruk av e-post til alle styremedlemmer.

I den siste perioden har rehabiliteringen av verandadekket i 5.etasje tatt mye fokus, samt utarbeidelse av en kravspesifikasjon til en fremtidig vedlikeholdsplan.

I vedlikeholdsplanen vil byggets utvendige tilstand ha et høyt fokus, herunder dekke på verandaer i 1. til 4.etasje.

Baldakin over inngangspartiet og ringetablå vil utbedres straks det blir varmere i været.

I den siste perioden har sameiet også måttet dekke skade i en leilighet, hvor skadeårsaken var knyttet opp til manglende fall på veranda, manglende funksjon i overløp og svakhet ved innsatt verandadør. Styret innhentet en juridisk betenkning fra Bing Hodneland, med tanke på bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den juridiske betenkningen var klar på at disse kostnadene måtte dekkes av sameiet. Av den årsak tok sameiet opp et lån for å dekke kostnadene som knyttet seg til skaden.

I perioden har styret også forsøkt å kartlegge en vanninntrengning som påfører garasjeseksjonen skader, og forhindrer utleie av en bod. Endelig skadeårsak er ikke avdekket og uavhengig av hvem som er ansvarlig for skaden, må det gjøres tiltak slik at seksjonseier for garasjene ikke blir ytterligere skadelidende. Styret har derfor fremmet et forslag om å forskuttere kostnader for vedlikehold for å forhindre ytterligere vanninntrenging.

Styret har også vært misfornøyd med både renholdstjenesten og vaktmestertjenesten og disse har blitt byttet ut med henholdsvis vaktmester fra Oslo og Viken Eiendomsdrift og renhold fra Rene Trapper. De har utført sine oppgaver til styrets tilfredshet.

Andre saker som har preget styrets arbeid er:

- Diverse dialog med seksjonseiere og boende.
- Befaringer med eksterne leverandører (eks vaktmester, rørlegger m.m)
- Oppfølging av kontrakter og avtaler

Kommentarer til årsregnskapet

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.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Grønnegate 10

Orgnr: 975 804 178

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**413 789**	**1 079 770**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-452 401	-665 981
Endring av egenkapital	4 575	0
Opptak lån	600 000	0
Avdrag lån	2 592	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**149 582**	**-665 981**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**563 371**	**413 789**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 462 379	797 305
Kortsiktig gjeld	899 008	383 517
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**563 371**	**413 789**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 320 426	1 264 546	1 782 520	1 584 516
Annen driftsrelatert inntekt	2	3 731 007	703 642	300 000	284 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 051 433**	**1 968 188**	**2 082 520**	**1 869 116**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	21 150	21 150	21 150	28 200
Styrehonorar/Lønn	4	150 001	150 000	150 000	200 000
Forsikring		165 082	156 152	165 000	181 600
Forretningsførsel	5	98 344	108 210	82 000	82 400
Revisjon		13 500	7 500	7 500	9 013
Kommunale avgifter		407 827	431 173	470 000	473 500
Energi/fyring	6	180 916	602 564	610 000	140 000
Kabel-TV/internett		270 012	223 145	300 000	284 600
Vedlikehold		3 817 798	622 824	285 000	110 000
Vaktmestertjenester		72 998	159 156	0	98 000
Renhold		78 713	84 643	0	85 250
Andre driftskostnader	7	212 436	65 027	315 000	58 188
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 488 776**	**2 631 543**	**2 405 650**	**1 750 751**
DRIFTSRESULTAT		**-437 343**	**-663 355**	**-323 130**	**118 365**
Finansinntekter		1 134	3 413	3000	0
Finanskostnader		16 192	6 038	0	39 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**15 058**	**2 626**	**-3 000**	**39 000**
Resultat		**-452 401**	**-665 981**	**-320 130**	**79 365**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-452 401	-665 981		
SUM DISPONERING		**-452 401**	**-665 981**		

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		40 000	40 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 000**	**40 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		516 839	-555
Forskuddsbetalte kostnader	9	324 471	292 516
Bankinnskudd		621 068	505 344
SUM OMLØPSMIDLER		**1 462 379**	**797 305**
SUM EIENDELER		**1 502 379**	**837 305**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	5 963	453 789
SUM EGENKAPITAL		**5 963**	**453 789**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	597 408	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**597 408**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		746 390	191 914
Brenselsregnskap 2023	11	5 476	0
Annen kortsiktig gjeld	12	147 142	191 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		**899 008**	**383 517**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 502 379**	**837 305**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	227 476
Ekstra kapitalinnkreving	3 499 977
Annen inntekt	3 554
Sum annen driftsinntekt	**3 731 007**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 21 150.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 150 001.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2019 - 31.12.2023	77 500
Forretningsførsel fakturert fra Alle Tall	20 844
Sum forretningsførsel	**98 344**

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	97 266
Fjernvarme	83 650
Sum energi/fyring	**180 916**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 700
Annen leiekostnad	56 194
Lyspærer og sikringer	3 181
Nøkler og låser	1 156
Konsulenthonorar	13 319
Juridisk bistand	58 328
Annen fremmed tjeneste	28 871
Serviceavtale Heis	21 823
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	183
Kontingenter	2 900
Øredifferanser	6
Bank og kortgebyrer	4 690
System - og transaksjonskostnader	12 085
Annen kostnad	8 001
Sum andre driftskostnader	**212 436**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	453 789
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	4 575
Overført til/fra egenkapital	-452 401
Opptjent egenkapital 31.12	**5 963**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Grønnegate 10

NOTE 9 FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	182 421
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	142 050
Sum forskuddsbetalte kostnader	**324 471**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	
Lånenummer	1636.76.69164
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2043
Rentesats (nominell)	6,95%
Opprinnelig lånebeløp	**600 000**
Lånesaldo 01.01	0
Opptak i periode	600 000
Avdrag i periode	2 592
Lånesaldo 31.12	**597 408**

NOTE 11 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel

Kostnader på oppvarmingsanlegget	464 834
Forskuddsbetalt av eierne	470 310
Sum brenselsregnskap	**-5 476**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	3 400
Annen påløpt kostnad	142 768
Utlegg	975
Sum annen kortsiktig gjeld	**147 142**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

BDO

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grønnegate 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grønnegate 10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Fornet Dokumentnøkkel: Z1AMB-HEISS-DKDKS-3DQZF-57KGF-DKWA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

BDO

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fornet Dokumentnøkkel: Z1AMB-HEISS-DKDKS-3DQZF-57KGF-DKWA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy


PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UNKNO-9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-21 08:15:49 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: 23AMB-MXS1-OADXS-3OQLE-5TKSI-CKWH

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - https://penneo.com/validator

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 200.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Tore Viland stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Bjørn-Arild Lerjemark stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år
Marlén Fageräs stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år
Arne Mathias Hagen stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av varamedlem

Styret skal ha ett varamedlem. Det har på forhånd ikke kommet inn ønske om kandidatur som varamedlem.

6. INNMELDTE SAKER

6.1 utbedring av vanninntrenging

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:
I forbindelse med vanninntrenging til garasjeseksjonene, som medfører at seksjonseier både får skader på tak/vegg og gulv, og at seksjonseier ikke får leid ut en ny bod, har styret forsøkt å finne årsaken til vanninntrengingen. I skrivende stund mener Grønnegata 12 sin bygningskyndige at vanninntrengningen kommer fra Grønnegata 10 sin bakgård/vannoverløp. Grønnegata 10 sin rørlegger og Oslo Entreprenørbedrift mener at vanninntrengingen kommer fra sluk på Grønnegata 12 sin tomt.

Om vanninntrengingen skyldes forhold på Grønnegata 10 sin tomt, så er dette vedlikeholdsansvaret delt mellom sameiet og seksjonseieren for bakgården. Om vanninntrengingen kommer fra sluk i Grønnegata 12, så er vedlikeholdsansvaret Grønnegata 12 sitt.

Uavhengig av dette, påføres seksjonseier for garasjene en ulempe som fellesskapet bør forskuttere ved å utføre en utbedring av membran rundt sluk og renne i bakgården til både Grønnegata 10 og Grønnegata 12. Ved utbedringen dokumenteres hva som er årsaken til skadeårsaken og kostnadene kreves inn av de som har vedlikeholdsansvar

Forslag til vedtak:

Styret gir fullmakt til å forskuttere kostnader for utbedring av vanninntrenging, og fremme krav om dekning av dette av den/de som har ansvaret for skaden. Styret gis fullmakt til å eventuelt fremme et slikt krav rettslig.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Grønnegata 10

Møtedato: torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Kristelig gymnasium - Homansbakken 2

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jon Ringvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
9 seksjonseiere
7 fullmakter
Totalt 16 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. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Innmeldte saker

5.1 Fuktinntrenging garasje

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Den pågående lekkasjen inn i Gg 10 parkering AS sin garasje påfører seksjonseieren løpende tap og skade, samt at sameiet eksponerer seg for stadig større erstatningsansvar. I tillegg påfører lekkasjen skader på deler av sameiets fellesarealer.

På fjorårets årsmøte ble dette vedtatt: «Styret gir fullmakt til å forskuttere kostnader for utbedring av vanninntrenging, og fremme krav om dekning av dette av den/de som har ansvaret for skaden. Styret gis fullmakt til å eventuelt fremme et slikt krav rettslig.» (se vedlegg for fulltekst). Styret har ikke benyttet denne kompetansen, men har brukt året på å innhente tilbud og tatt opp dialog med nabosameiet.

Styret har innhentet tilbud på utbedring av sluket i bakgården, som er estimert til å koste om lag kr 650.000 uten betongarbeider, da det er usikkert hvor dårlig betongen er under dekket i bakgården. Prosjektet bør derfor budsjetteres med en kostnadsramme nærmere kr 900.000 (se vedlegg).

Siden sluket i bakgården ligger mellom GG10 og 12 er det å regne som et sameie, noe som innebærer at vi og GG12 i utgangspunktet skal dekke vedlikeholdskostnader med en halvpart hver. Det er derfor rimelig å anta at kostnaden av sameiets andel av prosjektet vil beløpe seg til om lag kr 500.000.

Styret har gjennomført to møter med styreleder i GG12 med den hensikt at sameiene sammen kunne sette i gang prosjektet. Dette har imidlertid ikke GG12 sagt seg villig til å gjøre med henvisning til egen økonomi. Etter styret syn er det lite sannsynlig at de frivillig kommer til å sette i gang prosjektet, da GG12 ikke opplever de negative virkningene av lekkasjen.

Hvis sameiet velger å gjennomføre prosjektet, må GG12 varsles slik at de eventuelt kan motsette seg prosjektet og hvis de ikke motsetter seg prosjektet, må de bli gjort oppmerksom på at vi kommer til å søke regress for deres andel av prosjektkostnaden. I verste fall kan dette innebære rettslig skritt mot nabosameiet. Prosessrisikoen for oss må imidlertid ansees som relativt lav i denne saken.

Forslagsstillers forslag til vedtak Alternativ 1:
Sameiet Grønnegata 10 tar på seg kostnadene med å utbedre sluket i bakgården for deretter å søke regress fra Sameiet Grønnegata 12. Styret gis fullmakt til å foreta rettslige skritt for å igangsette prosjektet med utbedring samt søke regress ovenfor ansvarlige parter. For å finansiere prosjektet gjennomføres en kapitalinnkalling.

Forslagsstillers forslag til vedtak Alternativ 2:
Sameiet Grønnegata 10 tar på seg kostnadene med å utbedre sluket i bakgården for deretter å søke regress fra Sameiet Grønnegata 12. Styret gis fullmakt til å foreta rettslige skritt for å igangsette prosjektet med utbedring samt søke regress ovenfor ansvarlige parter. For å finansiere prosjektet tar sameiet opp et lån.

Se vedlegg i innkallingen:
- Protokoll for ordinært årsmøte 2024
- Tilbudsbrev Grønnegata 10 i innkallingen

Vedtak alternativ 1:
Godkjent/Vedtatt med 12 stemmer for og 2 stemmer mot. 0 blanke stemmer.
godkjent

Vedtak alternativ 2:
Ikke godkjent 1 stemmer for og 3 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Vedtak alternativ 1 ble vedtatt godkjent med flest stemmer for.

5.2 Vaktmesterordning og byggeprosjekt balkonger orienteringssak

Forslagstiller:
Erik Baanerud

Forslagsstillers saksfremstilling:

SAKER STYRET BØR INFORMERE OM PÅ ÅRSMØTE I GRØNNEGATE 10 15.05.25

VAKTMESTERORDNINGEN
Honorar, arbeidstid, arbeidsoppgaver, hvor får en tak i vedkommende?

BYGGEPROSJEKTET (Balkonger i 5.etg. Tak og nytt sluk over inngangspartiet, Mangel av varmekabler i dreneringsrør mellom balkongene, eller nytt rør som nå er plassert på den ene balkongen.

Vaktmesterordningen

Vaktmesteren honoreres med kr 160.000,- i året.

Hva er hans oppgaver som dekker denne prisen?

Hvor ofte er han i Grønnegate 10?

Har han faste oppgaver han skal gjøre på faste dager? For eksempel gå rundt i huset en gang i uken og sjekker at alt er i orden, som f.eks. skifte lyspærer når de er gått og fjerne søppel som beboere bare slenger fra seg. Jeg tenker på inngangspartiet som til tider ser ut som en rotete bruktbutikk.

Stadig er det en eller noen i gården som slenger søppelposene sine i kassen som er til å kaste reklamen i.

Der kan posene ligge i flere uker. Hvem har ansvar for å tømme den kassen?

Hvordan lære folk at de må gå ut med søppelposene sine. Eller sette igjen saker en ikke vil ha med seg når en flytter. Ting som settes igjen i inngangspartiet må fjernes umiddelbart.

I over to år har utelampene i bakgården vært mørke. Det eneste lyset i bakgården er det vi får fra nabogården. På forsiden er det også flere lamper hvor pæren har gått. Er det ingen i styret eller vaktmester som ser dette?

En annen ting lyset ute og i trappeoppgangen lyser hele døgnet sommer som vinter. På sommerstid er dette unødvendig. Noe må kunne gjøres her.

Hvordan får en kontakt med vaktmesteren? Det er Ikke noe telefonnummer på oppslagstavlen. Noe jeg mener det absolutt bør være.

Byggeprosjektet. Balkongene i 5. etg.

Hva het selskapet som stod for jobben?Hvem var byggeleder? Hva kostet dette, og holdt en seg innenfor det budsjetterte? Er arbeidet ferdig og godkjent?

Jeg har noen merknader til jobben.

For å starte med rørene som skal få vekk vann fra balkongene.

Hvorfor ble rørene flyttet? Hvorfor kunne en ikke borre større hull og plassere det nye røret der det gamle var? Altså mellom leilighets-balkongene? De nye rørene tar en del plass. Gulvflaten på balkongene er blitt litt mindre med de nye rørene. Balkongene er små nok som de er.

Strømledning i rørene:
I rørene skal det være en strømførende kabels som skal forhindre at vann fryser i røret. I vinter oppdaget jeg at det var mye vann på min balkong. Det rant gjennom taket fra balkongen over meg. Ikke drypping, men en tynn stråle som rant ned. Det er et hull på tykkelse som blyant i taket. DETTE MÅ ORDNES. Røret var fullt av is. Jeg varmet opp en kjele med vann og helte forsiktig på røret. Isen fosset ned gjennom røret. Jeg oppdaget da at det IKKE er noe strømkabel i røret på min balkong. Jeg har gått rundt huset for å se om det gjelder alle rørene. Ut ifra det jeg har sett, ser det ut som det er to rør mot bakgården som ikke har varmekabel?

Hvis det har eksistert en byggekomiteen og byggeleder, burde de kanskje ha oppdaget dette.

Hvis vann er trukket inn i betongen mellom etasjene og så frosset, kan dette være meget alvorlig. En sak som må prioriteres!

Taket over inngangspartiet.

Der er sluket det høyste punktet i stedet for det laveste som det skal være. Til stadighet er det vann på taket. Jeg mener også at sluket burde vært lagd mye større. Slik det er nå, er det veldig lite som skal til før sluket er tett. Blir vannet liggende lenge på taket, vil vi om noen år ha de samme problem der igjen.

Jeg ønsker at styret informerer sameierne om disse saken på styremøtet 15. mai 2025.03.27 Med vennlig hilsen Erik Baanerud

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Styrets innstilling
Vaktmester har 49.905 kr inkl. mva pr. år Ihht. kontrakt og ikke kr. 160.000 som blir opplyst i teksten over.

Se vedlegg:
- Arbeidsinnstruks til kunde

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder med hjelp fra Solibo. Følgende kandidat som ekstern styreleder er Thale Gaupset. ***Se vedlegg: CV Thale Gaupset og pristilbud formidling Sameiet Grønnegata 10 i innkallingen.***

Thale Gaupset ble valgt som styreleder med et årlig honorar på kr. 135.000+ arbeidsgiveravgift for **ett år**. godkjent med flertall av stemmene.

6.2. Valg av 2 styremedlemmer

Det kom inn et benkeforslag under årsmøtet, der Tor Henning Olsen ønsket å melde seg inn som kandidat som styremedlem. Kandidatene ble stemt opp mot hverandre slik at de med flest stemmer for ble valgt som styremedlem.

Tore Viland ble valgt som styremedlem for **ett** år, godkjent med flertall av stemmene for.
Tor Henning Olsen ble valgt som styremedlem for **ett** år, godkjent med flertall av stemmene.

6.3. Valg av et varamedlemmer

Det var ingen som hadde meldts seg i forkant som varamedlem. Under årsmøte foreslo Hedda Kongtorp seg som varamedlem.

Hedda Kongtorp ble valgt som varamedlem for **ett** år Godkjent, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2026
Styremedlem:	Tore Viland	På valg: 2026
Styremedlem:	Tor Henning Olsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Hedda Kongtorp	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder: Martin Solheim

Protokollvitne: Jon Ringvold

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

20-05-2025 11:01:37 UTC

Undertegner

Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET GRØNNEGATE 10 975804178 Norge

Signert med E-signere

20-05-2025 19:49:05 UTC

Undertegner

Dato

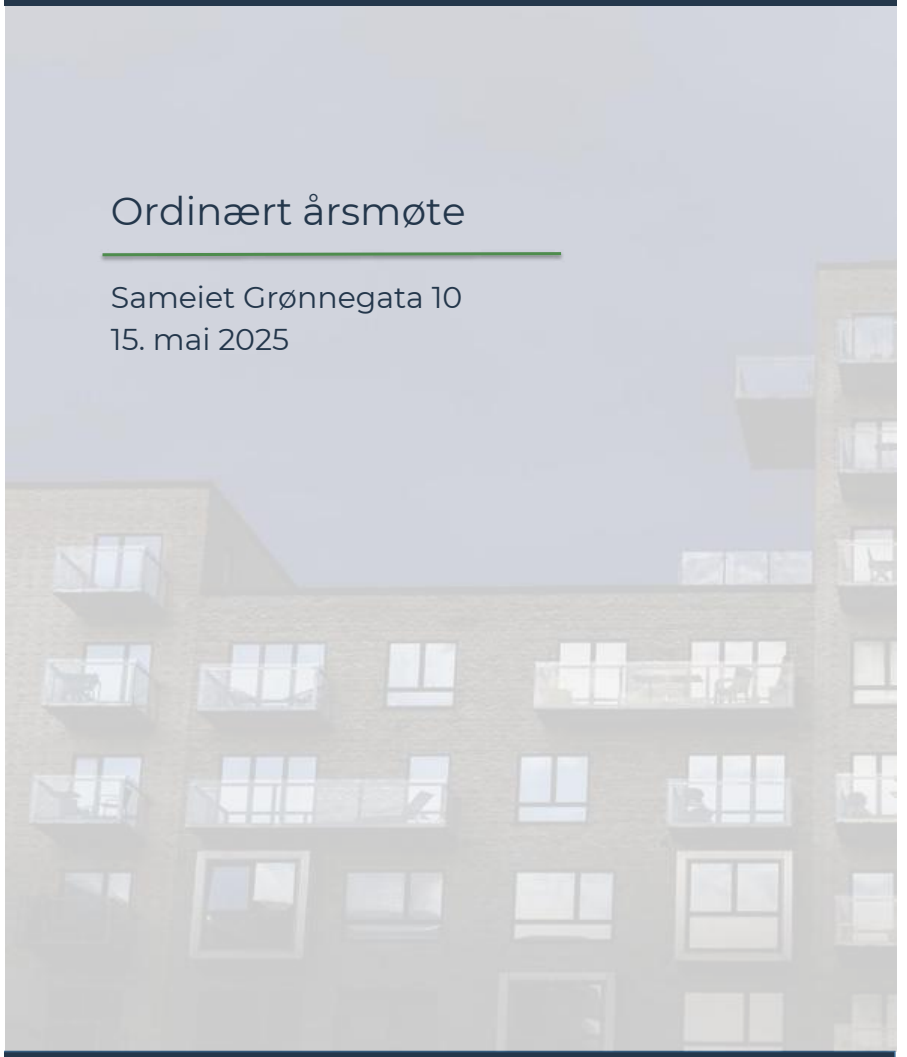
Jon Ringvold
jon@wiwil.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 83.0.180.237

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Grønnegata 10
15. mai 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet 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 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.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Grønnegata 10

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 15.05.2025
Tidspunkt: kl. 18.00
Sted: Kristelig gymnasium - Homansbakken 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. INNMELDTE SAKER

   5.1 Fuktinntrenging garasje
   52 Vaktmesterordning og byggeprosjekt balkonger orienteringssak

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Tore Viland	På valg:	2025
Styremedlem	Bjørn-Arild Lerjemark	På valg:	2025
Styremedlem	Marlén Fagerås	På valg:	2025
Styremedlem	Arne Mathias Hagen	På valg:	2025
Varamedlem	Sara Christine Avseth Andersen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/gronnegate10/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring

Polisenummer: SP3197419.5.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styrets Beretning for Sameiet Grønnegata 10

Styrets Arbeid I løpet av det siste året har styret avholdt fem styremøter og gjennomført befaringer knyttet til ansvarsområder. Styremedlemmene har holdt tett kontakt mellom møtene via e-post. Vi har også hatt en sak i forliksrådet i forbindelse med lekkasje i garasjen.
Lekkasjer og Utbedringer Garasjelekkasjen har vært et stort fokusområde, hvor vi har utredet årsaken sammen med Norsk Takst og Oslo Entreprenørbedrift. Grønnegata 12 har utredet årsaken med SWECO, en befaring vi også var med på. Vi planlegger å utbedre dekket i bakgården, men avventer enighet med Grønnegata 12. Oslo Entreprenørbedrift har levert tilbud på jobben. En mindre lekkasje fra fontenen foran bygget ble også reparert, og vi planlegger å legge en ny membran for å forhindre fremtidige skader.
Vedlikehold og Rehabilitering Vi har utarbeidet en rapport med kortsiktige og langsiktige vedlikeholdsmål. Styret jobber nå med å implementere forslagene og skape en oversikt for fremtidige kostnader. Rehabilitering av baldakinen og maling av fasaden er gjennomført, og vi vurderer å legge nytt takdekke. Arbeidet med å innhente pristilbud for nytt tak er i gang.
Søppelskur og Heis Vi har fått pålegg om å flytte søppelskurene fra offentlig vei, og vi ønsker innspill fra beboerne om ny plassering. Saken er ikke ferdig, og vi har påklaget saken. Heisen har hatt problemer på varme dager, og vi har satt inn en ekstra vifte. Dette følges nøye, og vi vurderer eventuelle større tiltak.
Fellesområder og Avfallshåndtering Det har vært utfordringer med hensatte gjenstander og søppel i fellesområdene. Det nye låssystemet har redusert innbrudd. Styret vurderer å fjerne avfallsdunken i postrommet for papiravfall. Et vindu ved inngangspartiet ble utsatt for hærverk og knust. Dette ble en forsikringssak.
Vaktmestertjenester og Renhold Vaktmestertjenester fra Oslo og Viken Eiendomsdrift og renhold fra Rene Trapper er utført til styrets tilfredshet. Vaktmester kan kontaktes på tlf: 46114626
Andre Saker Styret har fokusert på oppfølging av lekkasjer, dialog med seksjonseiere, befaringer med eksterne leverandører, og oppfølging av kontrakter og avtaler.
H-nummer: Styret har mottatt en bekymringsmelding fra kommunen om at vi ikke er flinke nok til å bruke H-nummer i sameiet. Merk gjerne postkassen din med H-nummer. Er du usikker på hvilket H-nummer du har, kontakt gjerne styret for hjelp til dette. Styret jobber med å se på hvilke steder vi kan ta H-numre i bruk for å etterkomme kommunens ønsker

Årsmøte 2026 Det planlegges å legg om årsmøtet til heldigital fra neste år

Kommentarer til årsregnskapet

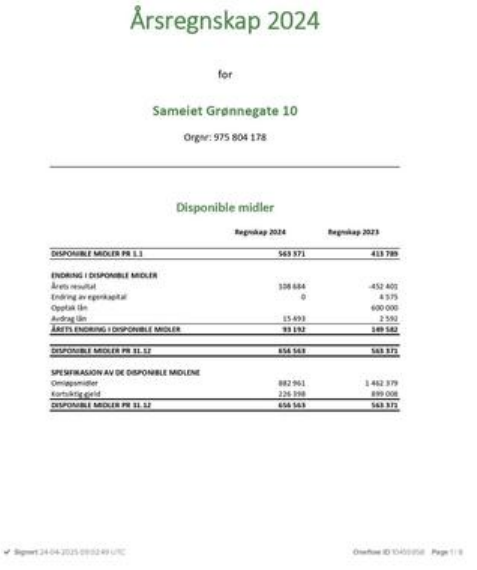
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024



Årsregnskap 2024

for

Sameiet Grønnegata 10

Orgnr: 975 804 178

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	563 371	413 789
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	108 684	-452 401
Endring av egenkapital	0	4 375
Opptak lån		600 000
Avdrag lån	15 493	2 592
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	93 192	149 582
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	656 563	563 371
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	882 961	1 462 379
Kortsiktig gjeld	226 398	899 008
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	656 563	563 371

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader	2	1 868 736	1 547 902	1 869 116	2 036 520
Annen driftsrelatert inntekt		92	3 503 531	0	1 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 868 828**	**5 051 433**	**1 869 116**	**2 037 720**
Personalkostnader	3	28 200	21 150	28 200	28 200
Styrehonorar	4	200 000	150 001	200 000	200 000
Forsikring		182 421	165 082	181 600	200 760
Forretningsførsel		77 806	98 344	82 400	85 320
Revisjon		11 073	13 500	9 013	9 100
Kommunale avgifter		433 258	407 827	473 500	524 160
Eiendomsskatt		363	0	0	360
Energi/fyring		69 516	180 916	140 000	99 960
Kabel-TV/Internett		284 100	270 012	284 600	294 000
Vedlikehold	5	292 857	3 817 798	110 000	211 560
Vaktmestertjenester		49 092	72 998	98 000	50 760
Renhold		67 356	78 713	85 250	69 960
Andre driftskostnader	6	41 149	212 436	47 488	76 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 737 190**	**5 488 776**	**1 740 051**	**1 850 940**
DRIFTSRESULTAT		**131 638**	**-437 343**	**129 065**	**186 780**
Finansinntekter		18 738	1 134	0	0
Finanskostnader		41 692	16 192	39 000	41 040
RESULTAT FINANSPOSTER		**22 953**	**15 058**	**39 000**	**41 040**
Resultat		**108 684**	**-452 401**	**90 065**	**145 740**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	108 684	-452 401		
SUM DISPONERING		**108 684**	**-452 401**		

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Grønnegate 10

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Bygninger		40 000	40 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 000**	**40 000**
Kundefordringer		11 557	516 839
Forskuddsbetalte kostnader	8	350 161	324 471
Bankinnskudd		521 242	621 068
SUM OMLØPSMIDLER		**882 961**	**1 462 379**
SUM EIENDELER		**922 961**	**1 502 379**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	7	114 648	5 963
SUM EGENKAPITAL		**114 648**	**5 963**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	581 915	597 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		**581 915**	**597 408**
Leverandørgjeld		73 392	746 390
Brenselsregnskap 2023		0	5 476
Brenselsregnskap 2024	10	96 282	0
Påløpt rente		3 426	3 400
Annen påløpt kostnad		52 849	142 768
Mellomregning utlegg		450	975
SUM KORTSIKTIG GJELD		**226 398**	**899 008**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**922 961**	**1 502 379**

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Grønnegate 10

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 584 072
Kabel-TV/internett	284 664
Sum innkrevde felleskostnader	**1 868 736**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 28 200.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 200 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	73 756
Vedlikehold VVS	78 073
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	11 582
Drift/vedlikehold heis	17 543
Vedlikehold felles vaskeri	10 599
Serviceavtale heis	23 001
Malerarbeider	27 266
Dører og porter	51 037
Sum vedlikehold	**292 857**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 000
Driftsmaterialer	1 196
Programvare/lisenser	1 141
Lyspærer og sikringer	6 808
Nøkler og låser	800
Konsulenthonorar	13 400
Juridisk bistand	-10 000
Annen fremmed tjeneste	4 312
Kontingenter	2 067
Servicekostnad	7 247
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 527
Annen kostnad	1 653
Sum andre driftskostnader	**41 149**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	5 963
Overført til/fra egenkapital	108 684
Opptjent egenkapital 31.12	**114 648**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	198 555
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	145 742
Andre forskuddsbetalte kostnader	5 864
Sum forskuddsbetalte kostnader	**350 161**

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1636.76.69164
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2043
Rentesats (nominell)	6,95 %
Opprinnelig lånebeløp	**600 000**
Lånesaldo 01.01	597 408
Avdrag i periode	15 493
Lånesaldo 31.12	**581 915**

NOTE 10 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelt eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel

Kostnader på oppvarmingsanlegget	416 706
Forskuddsbetalt av eierne	512 988
Sum brenselsregnskap	**-96 282**

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

BDO AS
Wibergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNNEGATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNNEGATE 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Personlig Dokument beskyttet med PDF-sikkerhet. ID: 4F8F6C1C-1E2E-4F8F-9C1C-1E2E4F8F0000

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 200.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Fuktinntrenging garasje

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Den pågående lekkasjen inn i Gg 10 parkering AS sin garasje påfører seksjonseieren løpende tap og skade, samt at sameiet eksponerer seg for stadig større erstatningsansvar. I tillegg påfører lekkasjen skader på deler av sameiets fellesarealer.

På fjorårets årsmøte ble dette vedtatt: «Styret gir fullmakt til å forskuttere kostnader for utbedring av vanninntrenging, og fremme krav om dekning av dette av den/de som har ansvaret for skaden. Styret gis fullmakt til å eventuelt fremme et slikt krav rettslig.» (se vedlegg for fulltekst). Styret har ikke benyttet denne kompetansen, men har brukt året på å innhente tilbud og tatt opp dialog med nabosameiet.

Styret har innhentet tilbud på utbedring av sluket i bakgården, som er estimert til å koste om lag kr 650.000 uten betongarbeider, da det er usikkert hvor dårlig betongen er under dekket i bakgården. Prosjektet bør derfor budsjetteres med en kostnadsramme nærmere kr 900.000 (se vedlegg).

Siden sluket i bakgården ligger mellom GG10 og 12 er det å regne som et sameie, noe som innebærer at vi og GG12 i utgangspunktet skal dekke vedlikeholdskostnader med en halvpart hver. Det er derfor rimelig å anta at kostnaden av sameiets andel av prosjektet vil beløpe seg til om lag kr 500.000.

Styret har gjennomført to møter med styreleder i GG12 med den hensikt at sameiene sammen kunne sette i gang prosjektet. Dette har imidlertid ikke GG12 sagt seg villig til å gjøre med henvisning til egen økonomi. Etter styret syn er det lite sannsynlig at de frivillig kommer til å sette i gang prosjektet, da GG12 ikke opplever de negative virkningene av lekkasjen.

Hvis sameiet velger å gjennomføre prosjektet, må GG12 varsles slik at de eventuelt kan motsette seg prosjektet og hvis de ikke motsetter seg prosjektet, må de bli gjort oppmerksom på at vi kommer til å søke regress

for deres andel av prosjektkostnaden. I verste fall kan dette innebære rettslig skritt mot nabosameiet. Prosessrisikoen for oss må imidlertid ansees som relativt lav i denne saken.

Forslagsstillers forslag til vedtak Alternativ 1:
Sameiet Grønnegata 10 tar på seg kostnadene med å utbedre sluket i bakgården for deretter å søke regress fra Sameiet Grønnegata 12. Styret gis fullmakt til å foreta rettslige skritt for å igangsette prosjektet med utbedring samt søke regress ovenfor ansvarlige parter. For å finansiere prosjektet gjennomføres en kapitalinnkalling.

Forslagsstillers forslag til vedtak Alternativ 1:

Sameiet Grønnegata 10 tar på seg kostnadene med å utbedre sluket i bakgården for deretter å søke regress fra Sameiet Grønnegata 12. Styret gis fullmakt til å foreta rettslige skritt for å igangsette prosjektet med utbedring samt søke regress ovenfor ansvarlige parter. For å finansiere prosjektet tar sameiet opp et lån.

Se vedlegg:
- Protokoll for ordinært årsmøte 2024
- Tilbudsbrev Grønnegata 10

5.2 Vaktmesterordning og byggeprosjekt balkonger orienteringssak

Forslagsstiller:

Erik Baanerud]

Forslagsstillers saksfremstilling:

SAKER STYRET BØR INFORMERE OM PÅ ÅRSMØTE I GRØNNEGATE 10 15.05.25

VAKTMESTERORDNINGEN
Honorar, arbeidstid, arbeidsoppgaver, hvor får en tak i vedkommende?

BYGGEPROSJEKTET (Balkonger i 5.etg. Tak og nytt sluk over inngangspartiet, Mangel av varmekabler i dreneringsrør mellom balkongene, eller nytt rør som nå er plassert på den ene balkongen.

Vaktmesterordningen

Vaktmesteren honoreres med kr 160.000,- i året.

Hva er hans oppgaver som dekker denne prisen?

Hvor ofte er han i Grønnegate 10?

Har han faste oppgaver han skal gjøre på faste dager? For eksempel gå rundt i huset en gang i uken og sjekker at alt er i orden, som f.eks. skifte lyspærer når de er gått og fjerne søppel som beboere bare slenger fra seg. Jeg tenker på inngangspartiet som til tider ser ut som en rotete bruktbutikk.

Stadig er det en eller noen i gården som slenger søppelposene sine i kassen som er til å kaste reklamen i.

Der kan posene ligge i flere uker. Hvem har ansvar for å tømme den kassen?

Hvordan lære folk at de må gå ut med søppelposene sine. Eller sette igjen saker en ikke vil ha med seg når en flytter. Ting som settes igjen i inngangspartiet må fjernes umiddelbart.

I over to år har utelampene i bakgården vært mørke. Det eneste lyset i bakgården er det vi får fra nabogården. På forsiden er det også flere lamper hvor pæren har gått. Er det ingen i styret eller vaktmester som ser dette?

En annen ting lyset ute og i trappeoppgangen lyser hele døgnet sommer som vinter. På sommerstid er dette unødvendig. Noe må kunne gjøres her.

Hvordan får en kontakt med vaktmesteren? Det er Ikke noe telefonnummer på oppslagstavlen.
Noe jeg mener det absolutt bør være.

Byggeprosjektet. Balkongene i 5. etg.

Hva het selskapet som stod for jobben?Hvem var byggeleder? Hva kostet dette, og holdt en seg innenfor det budsjetterte? Er arbeidet ferdig og godkjent?

Jeg har noen merknader til jobben.

For å starte med rørene som skal få vekk vann fra balkongene.

Hvorfor ble rørene flyttet? Hvorfor kunne en ikke borre større hull og plassere det nye røret der det gamle var? Altså mellom leilighets-balkongene? De nye rørene tar en del plass. Gulvflaten på balkongene er blitt litt mindre med de nye rørene. Balkongene er små nok som de er.

Strømledning i rørene:
I rørene skal det være en strømførende kabels som skal forhindre at vann fryser i røret. I vinter oppdaget jeg at det var mye vann på min balkong. Det rant gjennom taket fra balkongen over meg. Ikke drypping, men en tynn stråle som rant ned. Det er et hull på tykkelse som blyant i taket. DETTE MÅ ORDNES. Røret var fullt av is. Jeg varmet opp en kjele med vann og helte forsiktig på røret. Isen fosset ned gjennom røret. Jeg oppdaget da at det IKKE er noe strømkabel i røret på min balkong. Jeg har gått rundt huset for å se om det gjelder alle rørene. Ut ifra det jeg har sett, ser det ut som det er to rør mot bakgården som ikke har varmekabel?

Hvis det har eksistert en byggekomiteen og byggeleder, burde de kanskje ha oppdaget dette.

Hvis vann er trukket inn i betongen mellom etasjene og så frosset, kan dette være meget alvorlig. En sak som må prioriteres!

Taket over inngangspartiet.

Der er sluket det høyste punktet i stedet for det laveste som det skal være. Til stadighet er det vann på taket. Jeg mener også at sluket burde vært lagd mye større. Slik det er nå, er det veldig lite som skal til før sluket er tett. Blir vannet liggende lenge på taket, vil vi om noen år ha de samme problem der igjen.

Jeg ønsker at styret informerer sameierne om disse saken på styremøtet 15. mai 2025.03.27 Med vennlig hilsen Erik Baanerud

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Styrets innstilling
Vaktmester har 49.905 kr inkl. mva pr. år Ihht. kontrakt og ikke kr. 160.000 som blir opplyst i teksten over.

Se vedlegg:
- Arbeidsinnstruks til kunde

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

Styret har innhentet tilbud på eksternstyreleder med hjelp fra Solibo. Følgende kandidat som ekstern styreleder er Thale Gaupset. ***Se vedlegg: CV Thale Gaupset og pristilbud formidlinng Sameiet Grønnegata 10***

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Thale Gaupset stiller til valg som styreleder med et årslig honnorar på kr. 135.000+arbeidsgiveravgift for **ett** år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

Tore Viland stiller til valg som styremedlem for **ett** år
Bjørn-Arild Lerjemark stiller til valg som styremedlem for **ett** år

6.3 Valg av et varamedlemmer

Det er et varamedlem på valg for 2025. Ingen har så langt meldt seg inn som varanedlem. Vi oppfordrer de som ønsker å sitte som varamedlem å kontakte styret i forkant av årsmøtet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg 5.1 Fuktinntrenging garasje: Protokoll for ordinært årsmøte 2024 og Tilbudsbrev Grønnegata 10

Protokoll 2024:

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GRØNNEGATE 10

Møtedato:	torsdag, 11. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Kristelig gymnasium - Homansbakken 2

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kjetil Berglund foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jon Ringvold foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 18 stemmer

Kontaktperson fra Second Space hadde ikke formelle fullmakter. Årsmøte godkjente likevel at vedkommende kunne stemme på vegne av Second Space.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

✔ Signert 14-04-2024 07:48:34 UTC Oneflow ID 7173908 Side 1 / 4

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Tore Viland ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer
Bjørn-Arild Lerjemark ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.
Marlén Fageräs ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.
Arne Mathias Hagen ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer
Sara Christine Avseth Andersen ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tore Viland	På valg: 2025
Styremedlem:	Bjørn-Arild Lerjemark	På valg: 2025
Styremedlem:	Marlén Fageräs	På valg: 2025
Styremedlem:	Arne Mathias Hagen	På valg: 2025
Varamedlem:	Sara Christine Avseth Andersen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

✔ Signert 14-04-2024 07:48:34 UTC Oneflow ID 7173908 Side 2 / 4

6.1 utbedring av vanninntrenging

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Det kom inn forslag fra salen om at vedtaket manglet en kostnadsramme. Styret var av den oppfatning at en kostnadsramme ikke kunne fremlegges under årsmøte uten mer informasjon. Styret fremla derfor et endringsforslag som fremlagt nedenfor som et alternativ.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gir fullmakt til å forskuttere kostnader for utbedring av vanninntrenging, og fremme krav om dekning av dette av den/de som har ansvaret for skaden. Styret gis fullmakt til å eventuelt fremme et slikt krav rettslig.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak ble godkjent/vedtatt med 10 stemmer for og 6 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Dersom originalt forslag faller tas saken til behandling ved neste årsmøte eller ekstraordinære årsmøte hvor det fremlegges en kostnadsramme for utbedring av vanninntrenging.

Endringsforslag falt, da originalt forslag ble godkjent/vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:
Møtet ble opphevet kl. 18:13

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kjetil Berglund	Jon Ringvold

✔ Signert 14-04-2024 07:48:34 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Tilbudsbrev Grønnegata 10:

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Sameiet Grønnegata 10

Dato: 22.01.2025
Deres ref.: Styreleder Tore Vilan
Styremedlem Arne Mathias
Vår ref: Jon Andreas Knudsen

Sameiet Grønnegata 10 - Overvannshåndtering
Oslo Entreprenørbedrift AS har vært på befaring vedrørende problemer rundt håndteringen av overvannet i Grønnegata 10. Vi har oppdaget at det ene sluket i bakgården går igjennom bygningen, og renner ut ved garasjeport, før det renner ned i renne som dreneres til pumpekum i kjelleren. Dette er en svært dårlig løsning. Porøs og løs betong på skillevegg mellom 10 og 12 tyder også på at avløpet har en eller flere lekkasjer. Betongen der vannet renner ut av nr 12 er og svært utsatt og vil kreve vedlikehold.

Oslo Entreprenørbedrift AS anbefaler å endre føringsvei fra sluket i bunn av kjørerampe. Endring av føringsvei og bytte av rørene vil fjerne vannlekkasjer, og overvannet vil bli ledet direkte til pumpekum, istedefor å renne ut av veggen mellom 10 og 12. Sluket over yogarommet anbefaler vi å Re-line (strømpe i røret).

post 1	**Gravearbeider parkeringsplass**		kr	-
	-Fjerning bed og vegetasjon 10 meter		kr	-
	-Pigging og fjerning betongsåle på bed		kr	-
	-Flekking asfalt 2x2m rundt sluk og 50cm på hver side av aco-drain		kr	-
	-Fjerning eksisterende Aco-Drain renne 4 meter		kr	-
	-Montering ny Aco-Drain renne 4 meter		kr	-
	-Asfaltering 4-5cm agb/ab 8 etter fjerning av eks. asfalt og blomsterkasser		kr	-
	Sum post 1:	RS	kr	181 250
			kr	-
Post 2	Rigg &drift		kr	-
	S&P rørlegger	0	kr	-
	30,00 Stykk 110 MA BEND		kr	-
	RS Jetkoblinger 110mm klasse B		kr	-
	50,00 Meter 110X3 MA RØR 3M		kr	-
	110,00 TIM RØRLEGGER		kr	-
	RS Div. rørmateriell		kr	-
	adm - Dokumentasjon - PL		kr	-
	Oppmøte servicebil		kr	-
	sum post 2:	rs	kr	259 200
			kr	-
	RK Rørfornying innstil 20m strømpe	rs	kr	152 500
			kr	-
	Byggeledelse fra OSEB	rs	kr	57 000
			kr	-
	Totalt eks mva		kr	649 950

Betongrehabilitering er ikke medtatt i dette tilbudet.
Det er kun de punkter som er listet opp over som er med i tilbudet.

Oslo Entreprenørbedrift AS Strømsveien 200 0668 Oslo www.oseb.no
Org.nr 913 155 687 Tlf 22 12 00 52

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Fremdrift/oppstart og byggetid:
Planlagt gjennomføringstid er 1 mnd.

Generelt/ div.presiseringer
Estimert tid med å rørfornye overvannsledningen er 1 1/2 - 2 dager.
Tilgang til Yoga-rom er nødvendig under arbeidene.
Arbeider utenfor de antatt 20 meter anses som ekstraarbeid og utføres etter videre avtale.
Rørfornyingen utføres med ny "strompe" innvendig.
Ny isolering på synlig rør i Yoga er også medtatt.
Nye sluk er ikke medtatt i tilbudet.
Forbehold om at det finnes en membran vi kan koble oss på.
Ved skjulte feil og mangler ved konstruksjonen er disse ikke medtatt.
Det forutsettes fri tilgang til samtlige bygningsdeler det skal utføres arbeid på.
Det forutsettes parkering på sameiets eiendom, eventuelt viderefaktureres parkeringskostnader.
Det forutsettes tilkopling og forbruk av strom og vann på tiltakshavers anlegg.
Det er ikke medtatt elektriske arbeider
Prisstigning ihht. til gjeldende indeks for rørleggerarbeider

Stillaser
Ikke aktuell

Soliditet og forsikring
Oslo Entreprenørbedrift AS har levert solide økonomiske resultater over flere år, og har bygget en organisasjon som er tungt bemannet administrativt for å kunne gjennomføre mange og store rehabiliteringsprosjekter.
Vårt firma har ansvarsforsikring hos Gjensidige Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Referanser
Som entreprenør er vi veldig opptatt av a ha ryddige prosjektgjennomføringer, og etterlater kun resultater som vi kan være stolte av.
For informasjon om våre referanseprosjekter, se www.oseb.no

Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Holte. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene.
Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt i konsernet.

Vi er registrert i startbank

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Jon Andreas Knudsen
Prosjektleder
+47 94 88 60 77
Jon@oseb.no

Thomas Jacobsen
Daglig leder
+47 90 13 13 16
thomas@oseb.no

Oslo Entreprenørbedrift AS Strømsveien 200 0668 Oslo www.oseb.no
Org.nr 913 155 657 Tlf 22 12 00 52

Vedlegg til sak 5.2: *Arbeidsinnstruks til kunde*

ARBEIDSINSTRUKS	EIENDOM: Sameiet Grønnegata 10		
Antall besøk pr uke: 1 (1 time)	OPPSTART: xx.xx.xxxx		Produsert: 12.09.2023
Etasjer: 5	Antall boenheter: 60		Antall oppganger: 1
Befaring med: Tore Viland	Mailadresse: viland.tore@gmail.com		Tlf.: 95 94 84 40
UTENDØRSANLEGG	OPPGAVE:	KATEGORI	KONTROLLFREKVENS:
Utvendig fellesareal, gårdsrom og fortau	Søppelplukk av flyvesøppel	Ute	1 gang pr uke
Fontene v/inngang	Tømmes høst, fylles vår, renses i sesong	Ute	Etter avtale med styret
Felles uteanlegg generelt	Inspisere for synlige feil, rapportering ved avvik	Ute	1 gang pr uke
BYGNING UTVENDIG	OPPGAVE:		KONTROLLFREKVENS:
Lukkere, hengsler og låser på ytterdører	Smøring/ justering ved behov	Ute	1 gang pr uke
Lyspunkter ved oppganger og på område	Kontroll, og skifte pærer hvis defekt	Ute	1 gang pr uke
Utvendig tak	Utvendig takinspeksjon, visuelt fra bakken	Ute	april / oktober
Bygning generelt utvendig, samt utvendige installasjoner	Inspisere for synlige feil	Ute	1 gang pr uke
Tagging på fasade	Bestille fjerning etter avtale m/kontaktperson*	Ute	1 gang pr uke
BYGNING INNVENDIG	OPPGAVE:		KONTROLLFREKVENS:
Lyspunkter oppganger	Kontroll, og skifte pærer hvis defekt	Inne	1 gang pr uke
Lyspunkter kjeller	Kontroll, og skifte pærer hvis defekt	Inne	1 gang pr uke
Vinduer på fellesareal	Kontroll for glassbrudd	Inne	1 gang pr uke
Hensatte gjenstander på innvendig fellesareal	Samles og plasseres på avtalt sted	Inne	1 gang pr uke
VASKERI	OPPGAVE:		KONTROLLFREKVENS:
Maskiner	Visuell inspeksjon, rapportering av feil	Vaskeri	1 gang pr uke
Søppelbøtte	Tømmes v/behov	Vaskeri	1 gang pr uke
Benker, bord og rom	Overflaterydding v/behov	Vaskeri	1 gang pr uke
VVS OG FYRINGSANLEGG	OPPGAVE:		KONTROLLFREKVENS:
Automatikk, temperaturer og trykk	Kontroll/etterfylling ved avvik	VVS	1 gang pr uke
Varmtvannsberedere og undersentraler	Kontroll for lekkasje, temperaturnivå	VVS	1 gang pr uke
Sirkulasjonspumpe varmt vann	Kontroll	VVS	1 gang pr uke
Varmeanlegg	Starte/stoppe ved sesong	VVS	Dato etter avtale med styret
VANN OG AVLØP	OPPGAVE:		KONTROLLFREKVENS:
Røranlegg på tilgjengelig fellesareal	Visuell inspeksjon med fokus på lekkasjer	VVS	1 gang pr uke
Utvendige slangekraner	Stenges/åpnes	VVS	Oktober, April, Mai
ELEKTRO	OPPGAVE:		KONTROLLFREKVENS:

Varmekabler takrenner fortau trapp	Slåes på og slåes av	Elektro	November, Mars
Hovedtavle og skap på fellesområde	Inspisere for synlige feil	Elektro	1 gang pr måned
AVFALLSHÅNDTERING	**OPPGAVE:**		**KONTROLLFREKVENS:**
Søppelskur	Ryddes for søppel	Avfall	1 gang pr uke
Lagringsplass for større avfall, evt karanterenerom	Kontrolleres, bortkjøres etter avtale*	Avfall	1 gang pr mnd
BRANNSIKRING	**OPPGAVE:**		**KONTROLLFREKVENS:**
Pulverapparater på fellesareal	Vendes/kontrolleres for synlige feil	Brann	1 gang pr år
Nødlys for rømning	Kontrolleres, defekte lysrør skiftes	Brann	1 gang pr uke
Røykvarslere på fellesareal	Skifte batteri og kontrollere	Brann	Januar
Rømningsveier	Inspiseres, rapportering ved avvik	Brann	1 gang pr uke
GENERELT			
Oppgaver merket med * i arbeidsinstruksen utføres etter bestilling og fakturéres som ekstraarbeid. Forbruksartikler fakturéres etter forbruk			
Det skal ikke utføres fakturerbart ekstraarbeid eller foretaes innkjøp av noen art uten skriftlig godkjennelse fra kontaktperson.			
24 timers vakt er inkludert i oppdraget. Utrykning faktureres i tillegg, og foretaes etter forespørsel, eller på eget initiativ for å avverge skade.			

Vedlegg til sak 6.1: *CV Thale Gaupset og pristilbud formidlinng Sameiet Grønnegata 10*

CV Thale Gaupset:



PERSONLIGE EGENSKAPER

Ansvarsfull og pliktoppfyllende.
Effektivt og strukturert.
Høy kapasitet og sterk arbeidsmoral.
Initiativtakende og problemløser.
Omgjengelig og god evne til å samarbeide.
Gode kommunikasjonsegenskaper.

KOMPETANSE

Over 10 års erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Svært god økonomisk forståelse. Lang erfaring med budsjettansvar og regnskap. Personalledelse og konflikthåndtering. God erfaring innen HMS-ansvar og HMS-krav i borettslag/sameie. Teknisk forståelse.

KVALIFIKASJONER

- Bachelor Degree in Hospitality Management
- Vinkelner

KONTAKT

- Telefonnummer 93 49 99 66
- thale.gaupset@yahoo.no
- www.solibo.no
- Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Thale Gaupset

Styreleder

SOLIBO

ERFARING STYREARBEID

- SAMEIET ROSENBORGGATEN 13 | 49 SEKSJONER 6 ÅR
- SPIREA PARK 2 SAMEIE | 67 SEKSJONER
- SPIREA PARK GARASJESAMEIE | 80 SEKSJONER

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2018 - D.D — **REGIONAL F&B MANAGER | THON HOTELS**
Oppfølging og støtte hotellene i regionen (16 hoteller) på resultater, kvalitet, effektivisering, gjesteopplevelser og budsjett. Oppfølging leverandører, leder av faggrupper innen drikke og kurs- og konferanse, konseptutvikling av frokost, pausemat, lunsj etc.

2016 - 2018 — **DISTRICT F&B MANAGER | SCANDIC HOTELS**
Oppfølging og støtte hotellene i distriktet (15 hoteller) på resultater, konsepter, opplæring, kvalitet, vaktlister, effektivisering og budsjetter.

2013 - 2016 — **F&B MANAGER | SCANDIC FORNEBU**
Overordnet ansvar for mat og drikke på hotellet, personalansvar, budsjettansvar, kalkyler, vaktlister, lønn, varetelling/månedsavslutning, utvikling av personalet. Kvalitetssikre konsepter, service og gjesteopplevelser.

2012 - 2013 — **F&B MANAGER | FIRST HOTEL GRIMS GRENKA**
Overordnet ansvar for mat og drikke ved hotellet. Personalansvar, budsjett, lønn og varetelling/månedsavslutning.

2010 - 2012 — **INSURANCE AGENT | MERRELL INSURANCE GROUP**
Rekruttering og opplæring av nye forsikringsagenter. Salg av livsforsikring og helseforsikring.

2008 - 2010 — **RESTAURANT MANAGER | CLARION HOTEL OSLO AIRPORT**
Ansvarlig for daglig drift av restauranten, gjennomføring av events, personalansvar, budsjett, vaktlister, opplæring og videreutvikling av personale.

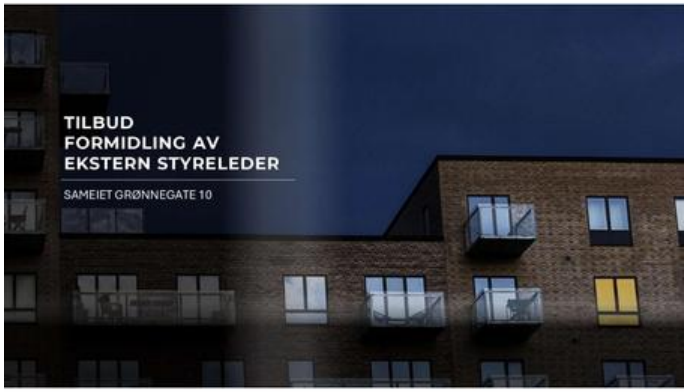
UTDANNING

2015 - 2015 — **Vinkelner**
Kulinarisk Akademi

2001 - 2005 — **Bachelor Degree in Hospitality Management**
Johnson & Wales University, North Miami Campus

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Pristilbud formidlinng Sameiet Grønnegata 10





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Timerammeverk for ekstern styreleder

SAMEIET GRØNNEGATE 10		
Aktivitet/Oppgave	**Timer per år**	**Merknad**
Styremøter	30	Cirka 8 møter (inklusiv forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan
Årsmøte	20	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	50	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	15	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	70	Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøte, herunder økonomi
Totalt	185	

Boligselskapets beste interesser er styremål for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timeramme viser gjennomsnittlig forventet tidsbruk. For et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc. som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

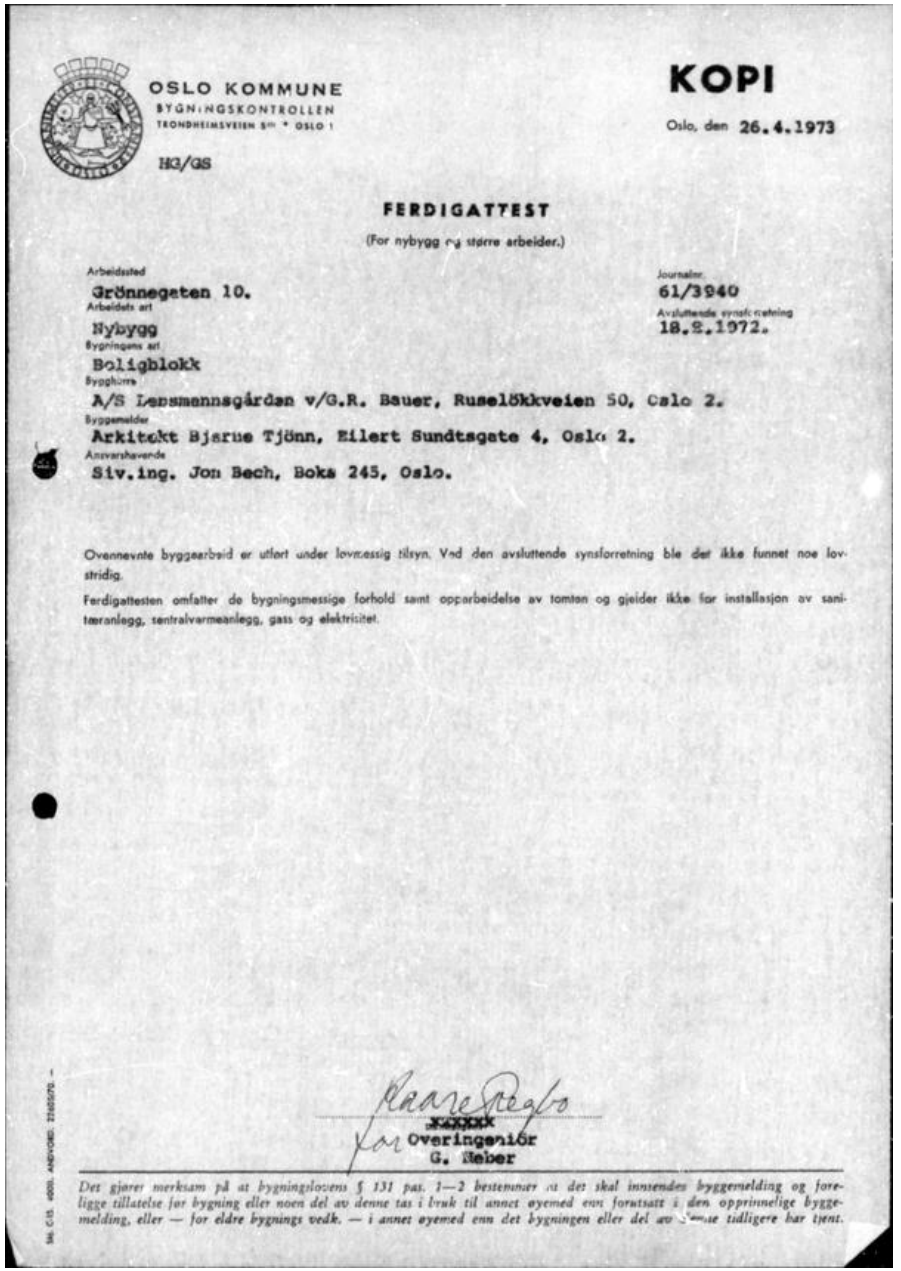
Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS

Heidi Sønsthagen
Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

HG/GS

KOPI

Oslo, den 26.4.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Grönnegaten 10.
Journalnr.
61/3940
Arbeidets art
Nybygg
Avsluttende synsforretning
18.8.1972.
Bygningens art
Boligblokk
Bygherre
A/S Lensmannsgården v/G.R. Bauer, Ruselökkveien 50, Oslo 2.
Byggemelder
Arkitekt Bjarne Tjönn, Eilert Sundtsgate 4, Oslo 2.
Ansvarshavende
Siv.ing. Jon Bech, Boks 245, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble der ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

for Overingeniør
G. Meier

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Kongsli siv. ark.
Postboks 148 Slemdal
0710 OSLO

Dato: 03.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016365-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 10	Eiendom:	214/63
Tiltakshaver:	Bikram Yoga Oslo AS	Adresse:	Østerliveien 43 B, 1153 OSLO
Søker:	Petter Kongsli siv. ark.	Adresse:	Postboks 148 Slemdal, 0710 OSLO
Tiltakstype:	Idrettshaller/treningssenter/bad	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRØNNEGATA 10

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2013 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Bikram Yoga Oslo AS, Østerliveien 43 B, 1153 OSLO, bikramyoga@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anmeldt: Innredn. av sokkeletasje til røntgeninstitutt og tannlegekontor.

Adresse/tomt	Matr.nr.	Løpenr.
Grønnegaten 10.		67/3772

Byggherre	Ansvarshavende
A/S LENSMANNSGÅRDEN Postboks 245 OSLO 1.	Sivilingeniør JON BECH Poks 245 OSLO 1.

Dato 5. januar 1970.

HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. G.
Bygningsinspektør

Hans Greftegreff.

Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BL C-13. 6000. ANDVORD. 3294/69. –

A/S Lensmannsgården,
Postboks 245,

Oslo 1.

16. oktober 1968.

Arkitekt Bakke

EB/SH 67/3772

Grönnegt. 10.
Innredning av sokkeletasje til röntgeninstitutt og tannlegekontor.
Byggherre: A/S Lensmannsgården.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 28/8-68 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på följende vilkår:

Helserådets og Brannvesenets betingelser av henholdsvis 2/10- og 8/10-68 må följes.

For övrig vises til Byplankontorets uttalelse av 14/9-68.

Konferer vedlagte gjenparter.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
arkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMARK AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 25.06.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201902888-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 10	Eiendom:	214/63/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRØNNEGATE 10, v/ Tor Henning Olsen	Adresse:	c/o Alle Tall AS, Postboks 6339 Etterstad, 0604 OSLO
Søker:	SAMARK AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grønnegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av utbytting av eksisterende vinduer mot gaten og mot gårdsplass, mottatt 10.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902888			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot gårdsplass - som bygget	1.02-A	10.06.2020	13/2
Fasade mot Grønnegata - som bygget	1.01-A	10.06.2020	13/3

Klagefristen er tre uker

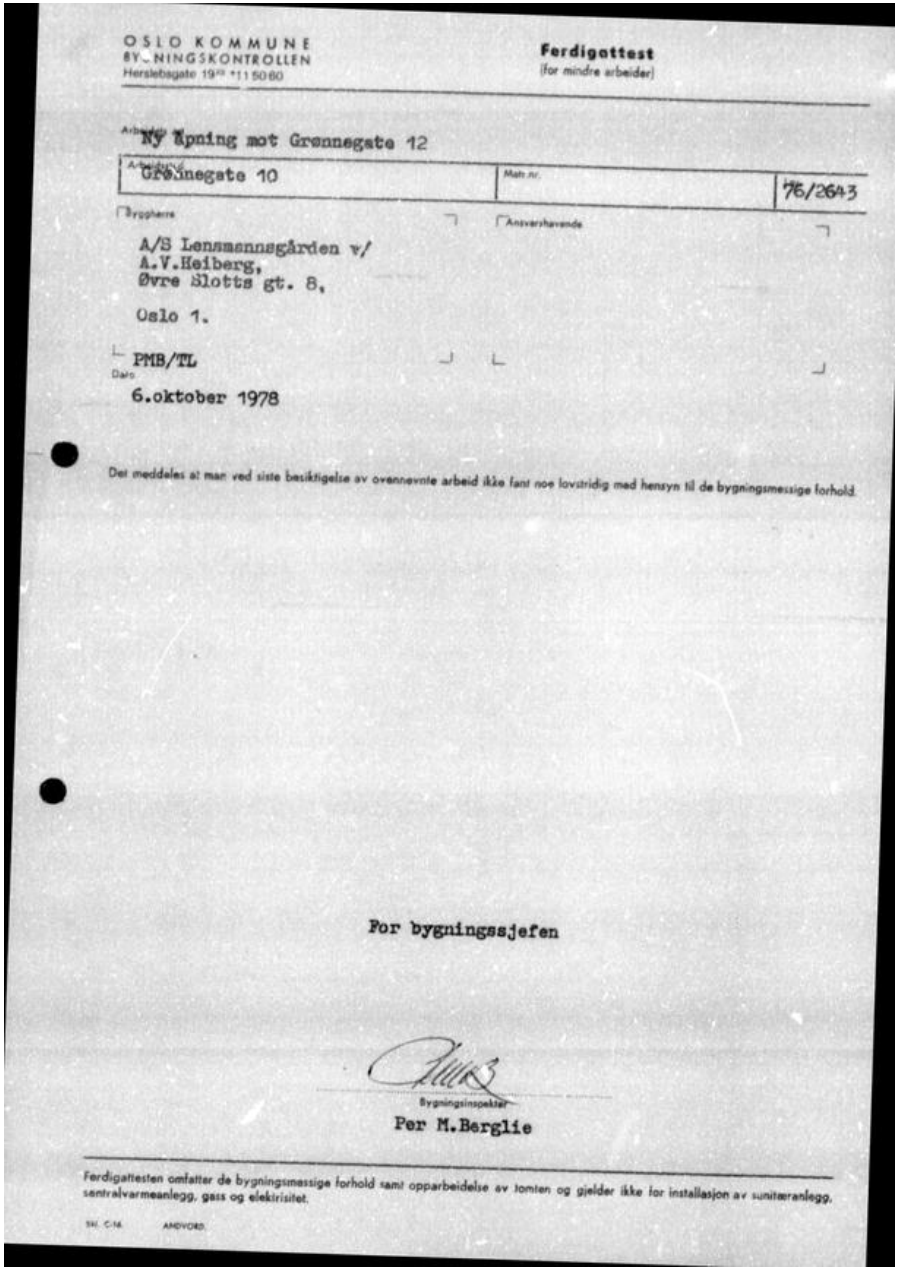
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRØNNEGATE 10, v/ Tor Henning Olsen, c/o Alle Tall AS, Postboks 6339 Etterstad, 0604 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder
Ny åpning mot Grønnegata 12

Arbeidsstedet	Matr.nr.	
Grønnegata 10		76/2643

Byggherre

A/S Lensmannsgården v/
A.V.Heiberg,
Øvre Slotts gt. 8,

Oslo 1.

Ansvarshavende

PMB/TL

Dato
6.oktober 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SN. C-14. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KK Arkitektkontor
Solstuveien 12
1389 HEGGEDAL

Dato: 07.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201111518-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 10	Eiendom:	214/63/0/0
Tiltakshaver:	Frank Christensen	Adresse:	Grønnegata 10, 0350 OSLO
Søker:	KK Arkitektkontor	Adresse:	Solstuveien 12, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRØNNEGATA 10

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Frank Christensen, Grønnegata 10, 0350 OSLO, fc@jotne.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMARK AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 25.06.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201902888-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 10	Eiendom:	214/63/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRØNNEGATE 10, v/ Tor Henning Olsen	Adresse:	c/o Alle Tall AS, Postboks 6339 Etterstad, 0604 OSLO
Søker:	SAMARK AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grønnegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av utbytting av eksisterende vinduer mot gaten og mot gårdsplass, mottatt 10.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902888			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot gårdsplass - som bygget	1.02-A	10.06.2020	13/2
Fasade mot Grønnegata - som bygget	1.01-A	10.06.2020	13/3

Klagefristen er tre uker

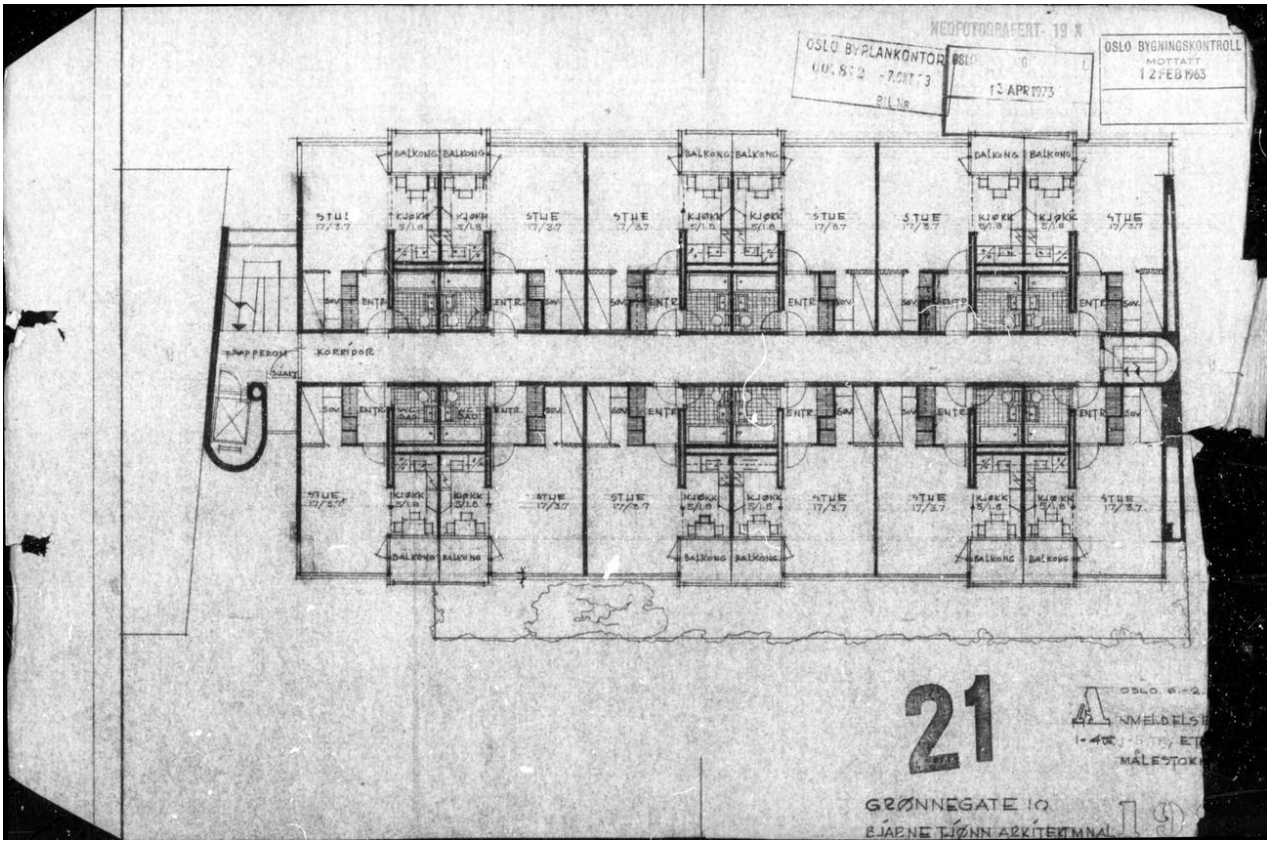
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

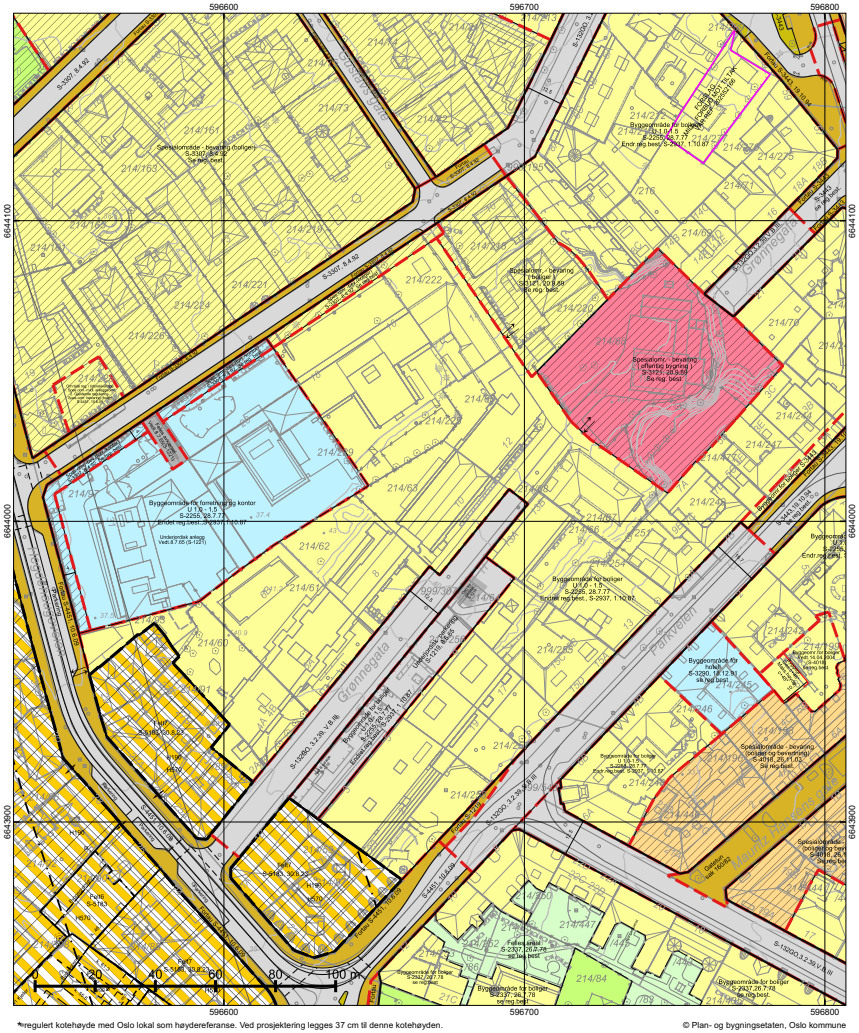
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRØNNEGATE 10, v/ Tor Henning Olsen, c/o Alle Tall AS, Postboks 6339 Etterstad, 0604 OSLO


OSLO BYPLANKONTOR
13 APR 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 FEB 1963
BALKONG
STUE
KJØKK
ENTR.
SOV.
TRAPPEROM
KORRIDOR
21
GRØNNEGATE 10
BJARNE TJØNN ARKITEKTMNA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
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: 143194/ 86512394
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: GRØNNEGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/63

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)

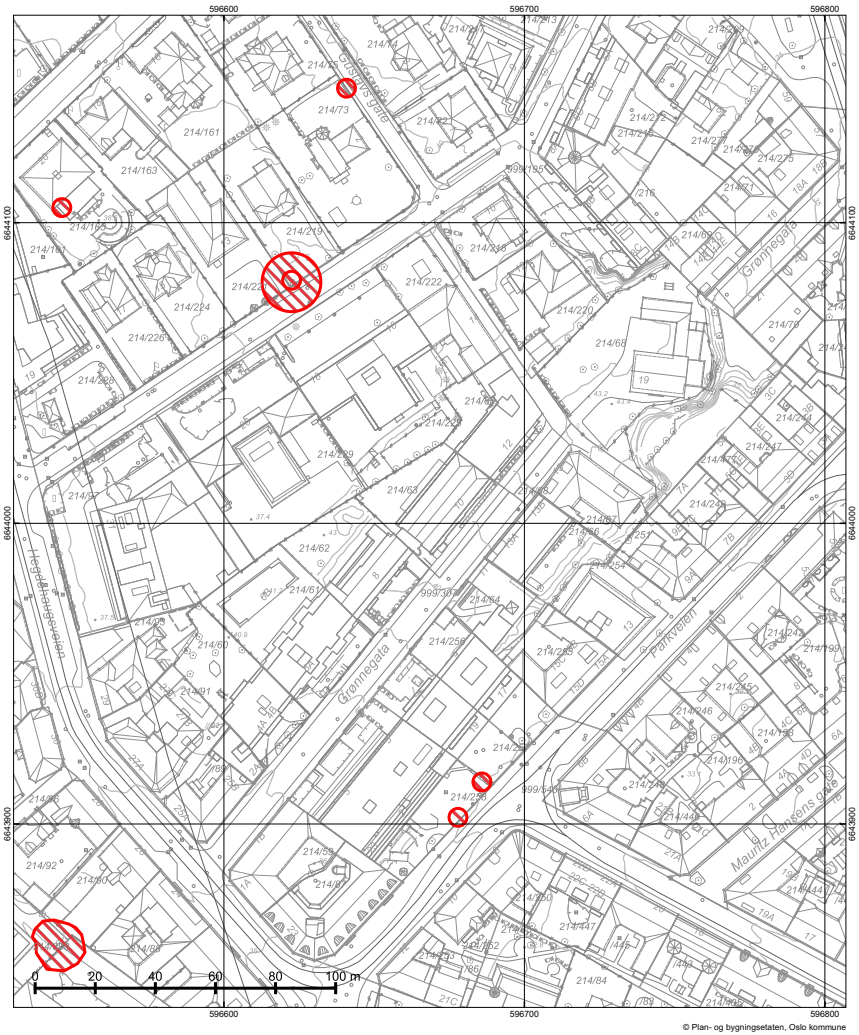
- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

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

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

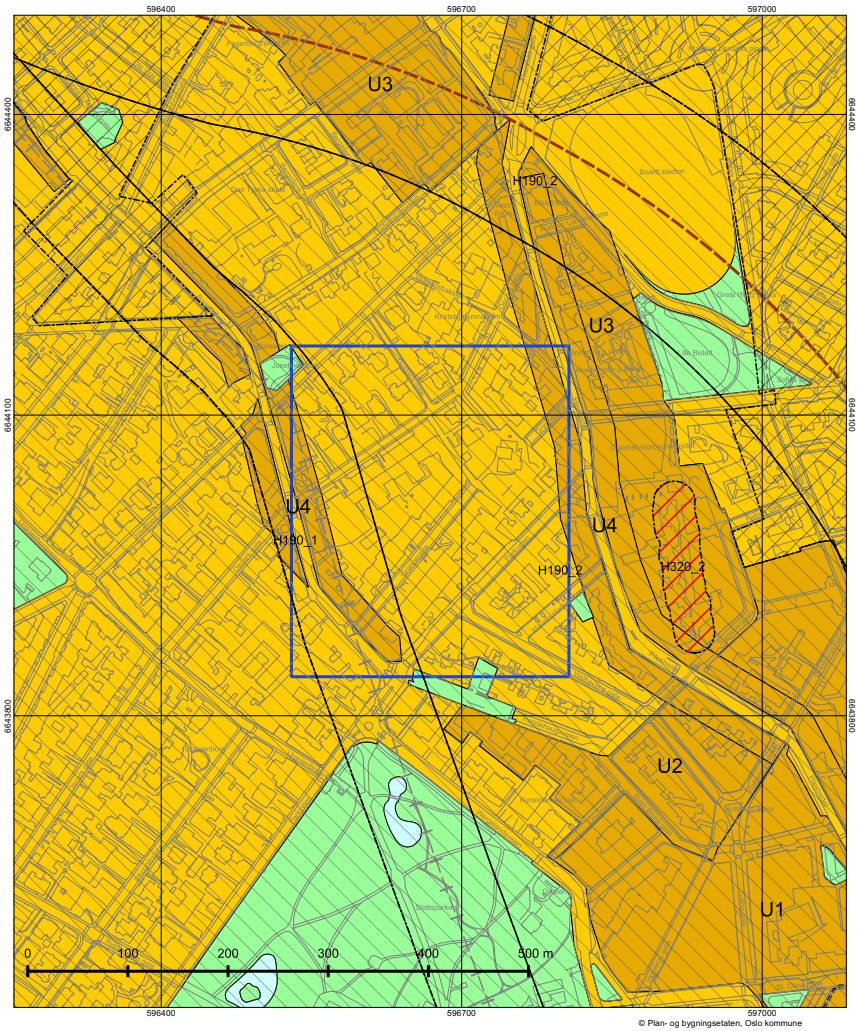
Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143194/ 86512394
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: GRØNNEGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/63

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: 19.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143194/86512394
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: 36-0234/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønnegata 10 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 63, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no