NORDVIK

Grüners gate 16B

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grüners gate 16B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
67	Vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat og gjennomgående 3-roms med balkong mot rolig indre gård | Oppgradert i 2019 | Rehabilitert gård | Varmtvann inkl

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 340,-**
Totalpris	**6 653 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 063,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1875**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Grüners gate 16B!

Her får du en lys og gjennomgående 3-roms med god romfølelse, lyse overflater og pent parkettgulv.

Leiligheten inneholder entré, stue, separat kjøkken, to soverom og modernisert bad. Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong mot den grønne bakgården. Her bor du skjermet i indre gård, samtidig som Sofienbergparken, serveringssteder og kollektivtilbud ligger like ved.

- Balkong mot indre gård
- God takhøyde på ca. 2,80 m
- Gulvvarme i alle rom
- Vinduer og balkong fra 2019
- Oppgradert kjøkken og parkettgulv fra 2019
- Kjellerbod på ca. 4 kvm og loftsbod
- Bakgård med sitteplasser, peis og grill
- Varmtvann inkl.

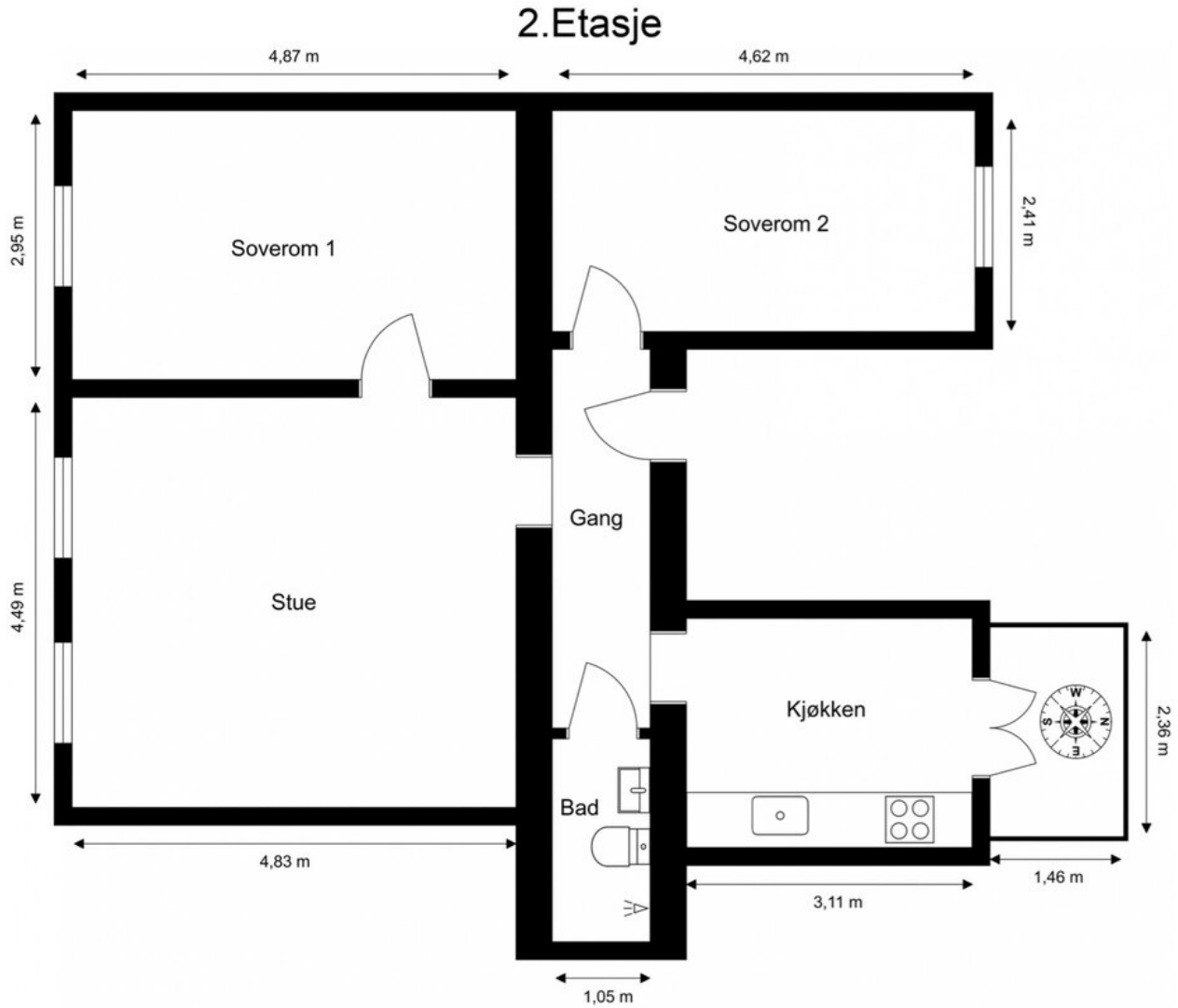
En leilighet med en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig rolig.

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 71 kvm

Grüners gate 16B



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.




19:39


LEE CHILD
THE SWING OF THINGS
REVOLUSJON!
BLODET














AEG
SAMSUNG











Flislagt bad med dusjhjørne og glassvegg, servant med underskap og speil.





Badet ble oppgradert i 2018, med bekreftelse på membranarbeid utført av Membranleggeren Jørn Lagaard AS.

Oppvarmingen i boligen skjer via elektriske varmekabler og varmefolie, som er etablert i alle rom.



Hyggelig fellesområde i bakgården med sitteplasser og kullgrill.





Indre fasade sett fra bakgård. Bygget ligger rolig til i indre gård.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0158/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grüners gate 16B, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 66, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lisa Kristine Aas

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 340,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1875

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Sov 1, Sov 2, Kjøkken, Stue, Bad.
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 3.4 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er målt i henhold til NS 3940:2023. Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser.

Oppgitte arealer er avrundet i henhold til gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom under oppmålingen.

Det er opplyst at leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft. Loftsboden har ikke måleverdig areal på grunn av lav himlingshøyde og er derfor ikke medtatt i BRA.

Solforhold
Selger opplyser at balkongen har morgensol fra ca. kl. 08 til 09, samt kveldssol fra rundt kl. 18 og frem mot kl. 20. Solforholdene vil naturligvis variere gjennom året.

Bakgården har sol rundt lunsjtider, samt igjen sent på ettermiddagen/tidlig kveld.

Sofienbergparken ligger kun et minutts gange fra boligen og byr på svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Innhold
Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Kjeller - og loftsbod.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

-Ventilasjon generelt – Ventilasjon - Det er registrert mangelfull overstrømningsmulighet mellom rommene.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i deler av boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning for overstrømning.

-Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv - Det er registrert bom i én gulvflis ved døren. Flisen har sluppet fra underlaget og fremstår delvis løs, men holdes på plass av omkringliggende fuger. Det er begynnende rissdannelse i fugene rundt flisen. Det er i tillegg registrert mindre forekomst av svertesopp i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Konsekvens: Forholdet kan føre til at flisen løsner ytterligere, at fugene skades og at nærliggende fliser påvirkes. Det må påregnes lokal utbedring av flis og fuger. Ved fortsatt fuktbelastning kan omfanget av utbedringen øke.

Anbefalt tiltak: Flisen anbefales utbedret av fagkyndig før forholdet utvikler seg videre. Mykfugen i dusjsonen bør rengjøres for svertesopp, og skiftes dersom svertesoppen ikke lar seg fjerne.

-Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer - Våtrommets tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater, og kan ikke undersøkes fullt ut uten destruktive inngrep. Membran er opplyst etablert i 2018, noe som støttes av fremlagt faktura. Sluket har klemring av stål. Ved visuell kontroll ble det registrert slukmansjett klemt under klemringen. Det synlige membransjiktet på gulvet er imidlertid ført over klemringen og er ikke klemt fast i sluket. Dette vurderes som mangelfull tilslutning mellom tettesjikt og sluk, og øker risikoen for at vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen ved sluket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen med risiko for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare utførelsen og egnet utbedringsmetode. Behov for og omfang av utbedring vurderes på bakgrunn av kontrollen.

Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom - Det er fremlagt kvittering/faktura som gjelder membranarbeider/materialer på badet. Dokumentasjonen beskriver imidlertid ikke utførelsen av våtrommets tettesjikt, herunder oppbygging, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Fremlagt dokumentasjon vurderes derfor ikke som tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens: Dersom tettesjiktet har mangelfull utførelse, kan dette gi risiko for fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Ytterligere dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2019:

-Ny balkong.
-Nye parkettgulv på avrettede gulv.
-Varmekabler i alle gulv.
-Steinfliser lagt i entré og på kjøkken
-Helsparklede og malte vegger.
-Nye innerdører.
-Oppgradert elektrisk anlegg med automatsikringer, nye stikkontakter og brytere.
-Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum, belysning, kjøkkenbatteri og Waterguard.
-Ny dusjvegg og dusjgarnityr på badet.

2017/18:

-Bad modernisert med sveisemembran, våtromsplater og nye fliser.
-Membran bekreftet med faktura og av Membranleggeren Jørn Lagaard AS

2012:

-IKEA-kjøkken montert.

Senere utført

-Garderobeskap på begge soverom.
-Vegghengte kjøkkenskap.
-Overflater malt.

I gården

2019:

-Fasader rehabilitert.
-Nye vinduer og balkonger.
-Oppganger pusset opp med sensorbelysning.
-Nytt avfukteranlegg i kjelleren.

2020:

-Utvendige trerammer slipt og behandlet.

Ca. 2015:

-Nyere callinganlegg.

Tidligere:

-Yttertaket er rehabilitert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membramleggeren Jørn Lagaard as, rehabilitering av bad, 2018 Membran lagt og
flislagt hele badet. Ikke lagt rør i rør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membramleggeren Jørn Lagaard as, rehabilitering av bad, 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn beskrivelsen over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongteam AS, ny balkong i 2019

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Litt usikker på dette. Proff Elektriker AS har skiftet ut hele elanlegget iht tidligere eiers egenerklæringsskjema.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service av ventilasjonsanlegget gjennomført i år.

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: Det er lagt ned fyringsforbud i oppgangen

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ventilasjonssystemet fikk service i år da avtrekket var litt dårlig.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling. Utført
31.3.20 av Tore Jan Fevang, sertifisert takstmann.
Autorisert foretak, Norges Takst As

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Takstmannens overordnede vurdering:

Utvendig:

Fasadene har malt murpuss. Bygningen har saltak. Grunnet manglende besiktigelsesmulighet lot type taktekking seg ikke verifisere ved befaringen. Uteområdet rundt bygningen består av gressarealer og annen beplantning. Tilkomsten til felles oppgang skjer via bakgården.

Innvendig:

Vinduer og dører:
Vinduene er fra 2019 og er utført med trerammer og 2-lags isolerglass. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte som forventet.
Dører:

Innvendige dører er utført som standard tredører. Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet.
Det bemerkes at dør til soverom 1 subber noe mot terskel. Forholdet vurderes som en justering/vedlikeholdsforhold.

Balkongdøren er fra 2019 og har 2-lags isolerglass. Døren ble funksjonstestet, og det ble ikke registrert funksjonsavvik ved befaringen. Vrider fremsto noe løs. Ytterdøren er brannklassifisert B30 og har oppgitt lydreduksjon Rw 39 dB

Vann og avløp:
Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenvask. Stoppekranen fungerte som forutsatt ved funksjonsprøving.
Avløpskapasiteten fremsto som tilfredsstillende ved befaringen, og det ble ikke registrert lukt fra avløpsinstallasjonene. Kun begrensede deler av vann- og avløpsanlegget var tilgjengelige for kontroll. Basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll fremsto de tilgjengelige delene uten registrerte avvik.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig tilluft via ventiler i vinduene. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator og ventil på bad, som er tilkoblet felles avtrekksanlegg. Hjemmelshaver opplyser at det ble utført service på felles anlegg i 2026.

Bad:
Badet har frittstående toalett, servant med innredning og badekar. Sanitærutstyret ble visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på synlige deler ved befaringstidspunktet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Over benkeplaten er det montert veggplater. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør er av plast, og avrenningen fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving.
Kjøkkenet har frittstående komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Det ble registrert lekkasjestopper/vannalarm og komfyrvakt ved befaringen.
Avtrekket er opplyst tilkoblet felles avtrekksanlegg. Avtrekket fremsto med kontinuerlig drift på befaringstidspunktet. Funksjonen ble kontrollert med papirark, og papirarket ble holdt mot ventilen ved testen.
Gulvet er flisbelagt, og øvrige overflater er malte. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte områder med hullyd. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader

Øvrige rom:
Øvrige rom har fliser på gulv i gang og 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Vegger og himlinger har i hovedsak malte overflater. Overflatene fremsto samlet sett helhetlige og i god stand på befaringstidspunktet. Ved stikkprøvevis bankekontroll av flisgulvet i gangen ble det registrert enkelte områder med hullyd. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader.

Romhøyder i leiligheten:
Stue: ca. 278 cm
Kjøkken: ca. 283 cm
Bad: ca. 234 cm
Soverom 1: ca. 263 cm
Soverom 2: ca. 267 cm
Gang: ca. 242 cm

Leiligheten er innredet med stue, kjøkken, bad, gang og to rom som benyttes som soverom. Romhøydene er målt som angitt ovenfor.

Innvendige overflater består i hovedsak av malte flater. Gulvene har fliser på bad, kjøkken og i gang, mens øvrige rom har parkett. Veggene på badet er flislagt.

Elektrisk:
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Det er montert automatsikringer med totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelsen. Hovedsikringen er på 40 A, og det er montert overspenningsvern.
Det er fremlagt tilsynsrapport fra Elvia etter kontroll utført i 2023. Rapporten har status «lukket», og det fremgår at det ikke er registrert åpne avvik på dokumenttidspunktet. Rapporten inneholder anmerkning vedrørende tetting
av rørinnføringer i bunn av sikringsskap.
Det er opplyst at sikringer ikke løser seg ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som

hindrer berøringsfare. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelig fastmontert elektrisk utstyr. Elektriske installasjoner er ikke elektrofaglig kontrollert.

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

Vaskemaskin på kjøkken er defekt og medfølger ikke salget.

Tv med veggfeste medfølger ikke salget.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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 har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i alle gulv og Lamiflex på soverommene.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh som omtrebt tilsvarer 9788 i kroner. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 063,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer faste driftsutgifter, varmtvann, forsikring og vedlikehold.

Forretningsfører har opplyst at felleskostnadene skal økes med cirka 5 %. Det er foreløpig ikke avklart når økningen vil tre i kraft.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Internett, omtrentlig 398,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 472 384,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 553 152,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameie Grüners gate 16, orgnr. 925362301

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Grüners gate 16 og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 66 i Oslo Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjering tinglyst 16.03.2020. Sameiet består av 16 boligsekjsoner.

Hentet fra protokollen fra årsmøtet for 2026:
Slik vi ser det i år 2026, vil det komme flere kostnader.
- Ventilator på taket i forgården
- Slitasje av gulv oppganger - rengjøring av oppganger, se på rutiner her også (annenhver uke)

Ventilasjon:
- Behov for service av anlegget: 13000kr per bygg- får rapport og de går inn i per leilighet, og eventuelle tips til forbedringer (fast intervall 4 år). Eier opplyser at service er utført.

- Utbedringer i 4 etg: ventilasjon og skader på vegger/ tak (stue, soverom- går ikke bort med vanlig vask, sparkles litt der det er sprekker)

- Gjensidige forsikring: får en skriftlig vurdering av de, sameie sitt ansvar å utbedre dette her for ventilasjonsanlegget

Etter samtale med styreleder kommer det frem at det ikke dreier seg om store kostnader, og at sakene fremdeles er til behandling.

Tanker:
- Lage eget system via kjøkkenet - uttrekk? Trekker mest på toppen
- Løsnet ventilen helt opp på loftet
- Se underveis hva som trengs å gjøres i leiligheten i fjerde etasje - vi trenger å få det utbedret.
- Taket - takhatten, ventilasjonspipe, stillas for å komme opp/ lift (mye rimeligere)- styret sin oppgave å følge det opp videre. Vedlikehold av ventilasjon, da ser de jo over alt dette.
- Oppfordre til Norges Pris på strøm: billigere for oss, 0,5øre
- Neste dugnad vår: rydding i kjeller/ loft- ta bort alt i fellesarealer- leie kontainer. Innen en frist kan alle fjerne sine ting, etter datoen tas det/ kastes i kontainer/dugnaden.
- Økt utfakturering av felleskostnader: Styret har fullmakt til å øke dette med inntil 5% fra 01.01.26 jf. Årsmøtevedtak fra 2025.

Forretningsfører
Averdi Karasjok AS avd Oslo

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 900,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 46 379,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 37 918,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter/ husordensregler er vedlagt.
- Ved grilling på balkong er det kun tillatt med elektrisk grill.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøte/sameiermøte. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP510524931

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 662 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Beliggende i indre gård.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-skilter ved oppsatte fellesvisninger, slik at det blir enkelt å finne frem.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger skjermet i en stille indre gård, uten støy fra gatene, men samtidig midt i hjertet av Grünerløkka.

Grüners gate anses som en av de mest attraktive adressene i området. Her bor du både sentralt og rolig, med hyggelige kaféer, markeder og små nisjeforretninger like rundt hjørnet. I umiddelbar nærhet finner du populære spisesteder som Trattoria Popolare, PAO, Hos Peder, Delicatessen og Kolonihagen. For en sosial kveld ligger ART i bar en liten spasertur unna i Dælenenggata, dette har blitt et naturlig samlingspunkt for mange lokale.

Akerselva ligger kun et steinkast unna, og byr på en av Oslos fineste turstrekninger. Her kan du følge elva sørover til Bjørvika eller nordover helt til Maridalen, enten du vil løpe, gå en kveldstur eller bare nyte naturen tett på byen. I tillegg har du Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Birkelunden som grønne møteplasser like i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Se www.ruter.no

-Sofienbergparken ca. 1 min gange, 0,1 km - linje 11N, 12N, 30
-Olaf Ryes plass ca. 2 min gange, 0,1 km - linje 11, 12, 18
-Carl Berners plass ca. 16 min gange, 1,3 km - linje 5
-Tøyen stasjon ca. 19 min gange, 1,5 km - linje RE30, R31
-Oslo S ca. 21 min gange - totalt 24 ulike linjer

Skoler og barnehager
Barnehager:
-Gaia barnehage (0-5 år) ca. 2 min gange, 0,1 km
-Grünerhagen barnehage (1-5 år) ca. 5 min gange, 0,4 km
-Seilduken barnehage A/L (1-5 år) ca. 6 min gange, 0,5 km

Barneskoler:
-Grünerløkka skole (1-7 kl.) ca. 5 min gange, 0,4 km
-Lakkegata skole (1-7 kl.) ca. 10 min gange, 0,7 km
-Møllergata skole (1-7 kl.) ca. 13 min gange, 1 km

Ungdomskoler:
-Sofienberg skole (8-10 kl.) ca. 8 min gange, 0,7 km
-Bentsebrua skole (8-10 kl.) ca. 22 min gange, 1,9 km

Videregående skoler:
Foss videregående skole ca. 8 min gange, 0,7 km
Hersleb videregående skole ca. 9 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for bygningen. Det er fremlagt en bygganmeldelse datert 1879, som dokumenterer at oppføring av bygningen ble meldt til bygningsmyndighetene. Bygganmeldelsen er ikke i seg selv dokumentasjon på at tiltaket ble endelig godkjent, ferdigstilt eller oppført i samsvar med anmeldelsen og datidens regelverk. Dokumentet gir heller ingen garanti for at det senere ikke er utført søknads- eller meldepliktige arbeider som ikke er omsøkt eller godkjent.

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

Det foreligger opprinnelige tegninger fra 1879. Disse stemmer ikke overens med dagens planløsning. Dagens soverom 2 var opprinnelig kjøkken i en annen enhet, mens dagens soverom 1 var benevnt som stue. Det er også gjort endringer i vegger og åpninger mellom rommene. Endringen innebærer en omdisponering fra hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke hatt mulighet til å undersøke om rommet tilfredsstiller kravene for soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

Baderommet ble etablert på et senere tidspunkt, etter det opplyste omkring 1972 og det foreligger ferdigattest. Tegningene kan tyde på at deler av arealet som i dag inngår i baderommet, opprinnelig tilhørte en annen enhet. Dagens seksjonsgrenser fremgår av seksjoneringen datert 09.09.1992 og bekrefter arealet.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Thorvald Meyers gate 40 A - bruksendring av næringslokale til bolig - Fasadeendring

Saksnummer: 202511521

Thorvald Meyers gate 36 C - bruksendring av loft og

etablering av nye leiligheter og fasadeendringer

Saksnummer: 202512111

Helgesens gate 17 - utskifting av vinduer og balkongdører

Saksnummer: 202514470

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

301/228/66/10:
22.10.1969 - Dokumentnr: 519697 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230542 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1019

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Visning. kr. 3 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Overtakelseshonorar kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

Megler 2
Magnus Keneni Svartebekk, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97178177

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Grüners gate 16B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**9 min**
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**13 min**
194 elever, 14 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
431 elever, 30 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**23 min**
227 elever, 16 klasser	1.9 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Hersleb videregående skole	**9 min**

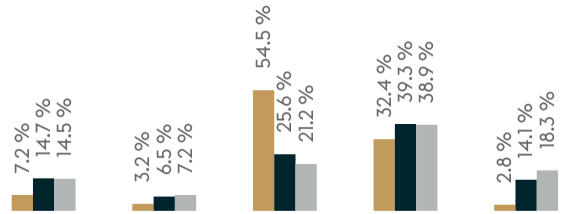
Offentlig transport

Sofienbergparken	**1 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Olaf Ryes plass	**2 min**
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Carl Berners plass	**16 min**
Linje 5	1.3 km
Tøyen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	**2 min**
79 barn	0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
48 barn	0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	**5 min**
54 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	6 min

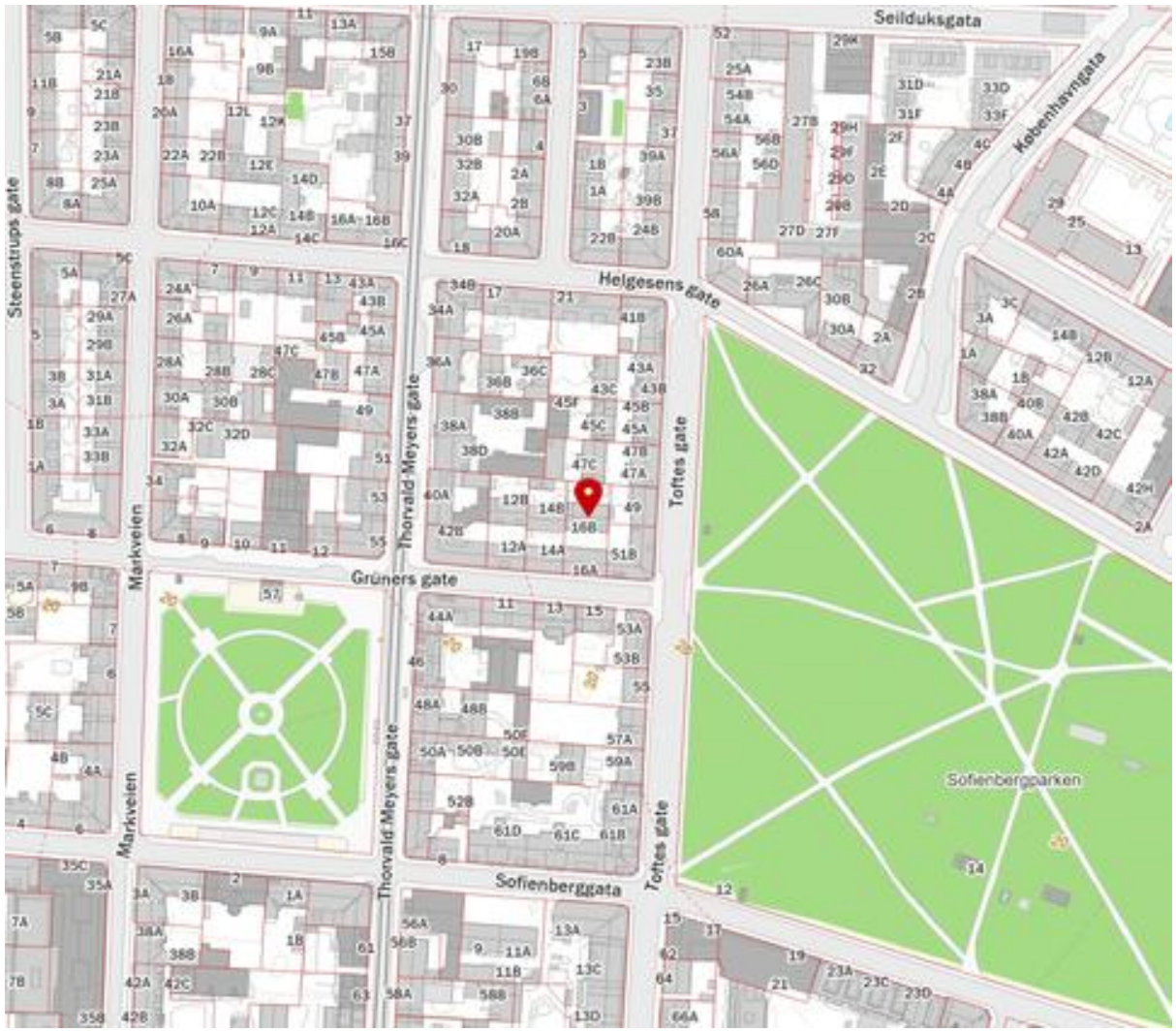
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Eiendom

Adresse	**Grüners gate 16B, 0552 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**228 / 66**

Sak

Hjemmelshaver	**LISA KRISTINE AAS**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**24.7.2026**
Rapportnr.	**341AB52C**

Takstmann
Sigve Haslie
Bygningssakkyndig
haslie.takst@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**4**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**15**
5.	Avslutning	**17**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår generelt som godt ivaretatt. Registrerte avvik gjelder manglende dokumentasjon for utførelsen av tettesjiktet på badet, mangelfull tilslutning mellom membran/tettesjikt og slukets klemring, bom i gulvflis samt svertesopp i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Det er ikke registrert tilfredsstillende muligheter for overstrømning av luft mellom rommene.

For nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte forholdene vises det til relevante punkter senere i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Basert på visuell befaring og mottatte opplysninger er det ikke registrert behov for særskilte videre undersøkelser utover det som fremgår av anbefalingene under de enkelte punktene i rapporten.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**LISA KRISTINE AAS**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**24.7.2026**
Rapportnummer	**341AB52C**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Grüners gate 16B, 0552 Oslo**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**228 / 66**
Fnr	**—**
Snr	**10**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1875**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Generelle notater

Befaringen ble gjennomført i forbindelse med salg av boligen. Oppdraget er formidlet via megler, og hjemmelshaver var til stede under befaringen. Det var normal tilkomst til boligen på befaringstidspunktet. Befaringen ble utført i dagslys.

Tilkomst til leiligheten og bod skjer via felles trappeoppgang.

Oppvarming skjer ved varmekabler i samtlige rom.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt egenerklæringsskjema og samsvarserklæring for målerbytte. Det er i tillegg fremlagt kontrollskjema for varmekabel, datert 2010 Kontrollskjemaet dokumenterer utførelse og måleverdier, men er ikke en samsvarserklæring. Det er også fremlagt fakturaer for ulike utførte arbeider.

Det er ikke registrert eller opplyst om forhold ved befaringen som tilsier avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold. Det er ikke foretatt kontroll mot byggesaksdokumentasjon eller godkjente tegninger.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2. Etasje	67 m²	—	—	67 m²	
Kjeller bod	—	4 m²	—	4 m²	
Sum hovedbygning	**67 m²**	**4 m²**	**0 m²**	**71 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealet er målt i henhold til NS 3940:2023. Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i henhold til gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom under oppmålingen.

Det er opplyst at leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft. Loftsboden har ikke måleverdig areal på grunn av lav himlingshøyde og er derfor ikke medtatt i BRA.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om bodene tilhører leiligheten, eller om de inngår i fellesareal med bruksrett.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Romhøyder i leiligheten:

Stue: ca. 278 cm
Kjøkken: ca. 283 cm
Bad: ca. 234 cm
Soverom 1: ca. 263 cm
Soverom 2: ca. 267 cm
Gang: ca. 242 cm

Leiligheten er innredet med stue, kjøkken, bad, gang og to rom som benyttes som soverom. Romhøydene er målt som angitt ovenfor.

Innvendige overflater består i hovedsak av malte flater. Gulvene har fliser på bad, kjøkken og i gang, mens øvrige rom har parkett. Veggene på badet er flislagt.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad

Badet har vegghengt innredning med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speilskap over. Det er dusjsone med enkel foldedør og gulvstående toalett med synlig sisterne. Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen har malt overflate.

Hjemmelshaver opplyser at varmekabler på badet ikke ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen i 2018.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke registrert riss eller sprekker i overflatene eller synlige avvik i fugene. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte områder med hulrom under fliser. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller skadedyr.

Det ble registrert skjolder/misfarging i flislim i dusjsonen. Forholdet vurderes som et bruks- og rengjøringsrelatert overflateforhold, uten registrerte synlige tegn til underliggende fuktskade ved befaringen.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Det ble målt fall mot sluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel ble målt som tilfredsstillende. Det ble også registrert en mindre avskalling i glasuren på én gulvflis. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert bom i én gulvflis ved døren. Flisen har sluppet fra underlaget og fremstår delvis løs, men holdes på plass av omkringliggende fuger. Det er begynnende rissdannelse i fugene rundt flisen. Det er i tillegg registrert mindre forekomst av svertesopp i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

ÅRSAK

Bom skyldes sannsynligvis redusert vedheft mellom flis og underlag. Rissdannelsen i fugene skyldes bevegelse i den løse flisen. Svertesoppen skyldes fuktbelastning og bruk av dusjsonen.

RISIKO

Videre bevegelse i flisen kan føre til økt rissdannelse i omkringliggende fuger og ytterligere svekkelse av flislaget. Vann kan da trenge ned gjennom fugene og bli stående i flislimet under flisen, noe som kan gi lang uttørkingstid og bidra til videre tap av vedheft. Forholdet innebærer ikke i seg selv at underliggende tettesjikt er utett.

KONSEKVENS

Forholdet kan føre til at flisen løsner ytterligere, at fugene skades og at nærliggende fliser påvirkes. Det må påregnes lokal utbedring av flis og fuger. Ved fortsatt fuktbelastning kan omfanget av utbedringen øke.

ANBEFALT TILTAK

Flisen anbefales utbedret av fagkyndig før forholdet utvikler seg videre. Mykfugen i dusjsonen bør rengjøres for svertesopp, og skiftes dersom svertesoppen ikke lar seg fjerne.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Grunnet manglende tilkomst og veggens oppbygning lot det seg ikke gjøre å foreta hulltagning fra tilstøtende rom for undersøkelse av fukt.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Våtrommets tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater, og kan ikke undersøkes fullt ut uten destruktive inngrep. Membran er opplyst etablert i 2018, noe som støttes av fremlagt faktura.

Sluket har klemring av stål. Ved visuell kontroll ble det registrert slukmansjett klemt under klemringen. Det synlige membransjiktet på gulvet er imidlertid ført over klemringen og er ikke klemt fast i sluket. Dette vurderes som mangelfull tilslutning mellom tettesjikt og sluk, og øker risikoen for at vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen ved sluket.

ÅRSAK

Det er ikke synlige tegn til at membran er ført inn under klemringen ved sluket i dusjsonen.

RISIKO

Dersom vanntett sjikt ikke er korrekt tilsluttet sluket, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen ved normal bruk av dusjen.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen med risiko for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare utførelsen og egnet utbedringsmetode. Behov for og omfang av utbedring vurderes på bakgrunn av kontrollen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner er kontrollert så langt de var tilgjengelige. Det ble registrert tilfredsstillende avrenning fra servant på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skader på tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er ventilert med felles mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papirprøve, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringstidspunktet. Tilluft til badet skjer via spalte under dørblad.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet har frittstående toalett, servant med innredning og badekar. Sanitærutstyret ble visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på synlige deler ved befaringstidspunktet.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er fremlagt kvittering/faktura som gjelder membranarbeider/materialer på badet. Dokumentasjonen beskriver imidlertid ikke utførelsen av våtrommets tettesjikt, herunder oppbygging, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Fremlagt dokumentasjon vurderes derfor ikke som tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av tettesjiktet.

ÅRSAK

Det foreligger kun kvittering/faktura, og ikke dokumentasjon som viser hvordan våtrommets tettesjikt er utført.

RISIKO

Utførelsen av tettesjiktet kan ikke verifiseres. Eventuelle feil ved oppbygging eller tilslutninger kan derfor ikke utelukkes.

KONSEKVENS

Dersom tettesjiktet har mangelfull utførelse, kan dette gi risiko for fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.

ANBEFALT TILTAK

Ytterligere dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Over benkeplaten er det montert veggplater. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør er av plast, og avrenningen fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving.

Kjøkkenet har frittstående komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Det ble registrert lekkasjestopper/vannalarm og komfyrvakt ved befaringen.

Avtrekket er opplyst tilkoblet felles avtrekksanlegg. Avtrekket fremsto med kontinuerlig drift på befaringstidspunktet. Funksjonen ble kontrollert med papirark, og papirarket ble holdt mot ventilen ved testen.

Gulvet er flisbelagt, og øvrige overflater er malte. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte områder med hullyd. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

1. Øvrige rom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Øvrige rom har fliser på gulv i gang og 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Vegger og himlinger har i hovedsak malte overflater. Overflatene fremsto samlet sett helhetlige og i god stand på befaringstidspunktet.

Ved stikkprøvevis bankekontroll av flisgulvet i gangen ble det registrert enkelte områder med hullyd. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Boligen har naturlig tilluft via ventiler i vinduene. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator og ventil på bad, som er tilkoblet felles avtrekksanlegg. Hjemmelshaver opplyser at det ble utført service på felles anlegg i 2026.

1. Ventilasjon — TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert mangelfull overstrømningsmulighet mellom rommene.

ÅRSAK

Dør- og terskelutførelsen har ikke tilstrekkelig luftespalte eller annen løsning for overstrømning.

RISIKO

Mangelfull overstrømning kan begrense lufttransporten fra rom med tilluft til rom med avtrekk.

KONSEKVENS

Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i deler av boligen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning for overstrømning.

Bilder – seksjonsnivå



DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

1. Vann og avløp TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenvask. Stoppekranen fungerte som forutsatt ved funksjonsprøving.

Avløpskapasiteten fremsto som tilfredsstillende ved befaringen, og det ble ikke registrert lukt fra avløpsinstallasjonene. Kun begrensede deler av vann- og avløpsanlegget var tilgjengelige for kontroll. Basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll fremsto de tilgjengelige delene uten registrerte avvik.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer og dører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vinduer:
Vinduene er fra 2019 og er utført med trerammer og 2-lags isolerglass. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte som forventet.

Dører:
Innvendige dører er utført som standard tredører. Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet.
Det bemerkes at dør til soverom 1 subber noe mot terskel. Forholdet vurderes som en justering/vedlikeholdsforhold.

Balkongdøren er fra 2019 og har 2-lags isolerglass. Døren ble funksjonstestet, og det ble ikke registrert funksjonsavvik ved befaringen. Vrider fremsto noe løs.

Ytterdøren er brannklassifisert B30 og har oppgitt lydreduksjon Rw 39 dB.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Balkong nord
Strørrelse målt til ca. 3.4 kvm.

Balkong nord TG1 – Svake avvik

VURDERING

Leiligheten har balkong med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen er vendt mot nord.

Synlige deler av balkongdekket fremsto uten registrerte riss, sprekker, avskalling eller andre synlige skader ved befaringen.

Balkongen har rekkverk av metall med vertikale spiler. Gulvet er utført som tilfarergulv med terrassebord. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100,5 cm. Balkongdekket har tilfredsstillende avrenningsmulighet. Det ble registrert oppkant og beslag mot fasade og balkongdør uten synlige avvik. Tilgjengelige deler av innfesting og understøtting ble visuelt kontrollert uten registrerte avvik.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Fasadene har malt murpuss. Bygningen har saltak. Grunnet manglende besiktigelsesmulighet lot type taktekking seg ikke verifisere ved befaringen.

Uteområdet rundt bygningen består av gressarealer og annen beplantning. Tilkomsten til felles oppgang skjer via bakgården.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Det er montert automatsikringer med totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelsen. Hovedsikringen er på 40 A, og det er montert overspenningsvern.
Det er fremlagt tilsynsrapport fra Elvia etter kontroll utført i 2023. Rapporten har status «lukket», og det fremgår at det ikke er registrert åpne avvik på dokumenttidspunktet. Rapporten inneholder anmerkning vedrørende tetting av rørinnføringer i bunn av sikringsskap.

Det er opplyst at sikringer ikke løser seg ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som hindrer berøringsfare. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelig fastmontert elektrisk utstyr. Elektriske installasjoner er ikke elektrofaglig kontrollert.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæring for målerbytte. Det er i tillegg fremlagt kontrollskjema for varmekabel, datert 2010. Kontrollskjemaet inneholder opplysninger om utførelse og målte verdier for én varmekabel, men er ikke en samsvarserklæring.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligen har røykvarsler og manuelt slokkeutstyr. Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved visuell befaring.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser eller målinger av lyd- og støyforhold. Slike forhold inngår ikke i undersøkelsene som er utført ved befaringen.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper er ikke vurdert i denne rapporten, da de inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det ble ikke registrert åpenbare forhold ved befaringen som vurderes å medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover forhold som er omtalt under de enkelte bygningsdelene.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Radonforhold kan derfor ikke vurderes nærmere. Det er ikke foretatt radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 4

1. Ventilasjon generelt – Ventilasjon

Avvik: Det er registrert mangelfull overstrømningsmulighet mellom rommene.
Konsekvens: Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i deler av boligen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning for overstrømning.

2. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Det er registrert bom i én gulvflis ved døren. Flisen har sluppet fra underlaget og fremstår delvis løs, men holdes på plass av omkringliggende fuger. Det er begynnende rissdannelse i fugene rundt flisen. Det er i tillegg registrert mindre forekomst av svertesopp i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.
Konsekvens: Forholdet kan føre til at flisen løsner ytterligere, at fugene skades og at nærliggende fliser påvirkes. Det må påregnes lokal utbedring av flis og fuger. Ved fortsatt fuktbelastning kan omfanget av utbedringen øke.
Anbefalt tiltak: Flisen anbefales utbedret av fagkyndig før forholdet utvikler seg videre. Mykfugen i dusjsonen bør rengjøres for svertesopp, og skiftes dersom svertesoppen ikke lar seg fjerne.

3. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Våtrommets tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater, og kan ikke undersøkes fullt ut uten destruktive inngrep. Membran er opplyst etablert i 2018, noe som støttes av fremlagt faktura.

Sluket har klemring av stål. Ved visuell kontroll ble det registrert slukmansjett klemt under klemringen. Det synlige membransjiktet på gulvet er imidlertid ført over klemringen og er ikke klemt fast i sluket. Dette vurderes som mangelfull tilslutning mellom tettesjikt og sluk, og øker risikoen for at vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen ved sluket.
Konsekvens: Forholdet kan medføre at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen med risiko for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare utførelsen og egnet utbedringsmetode. Behov for og omfang av utbedring vurderes på bakgrunn av kontrollen.

4. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det er fremlagt kvittering/faktura som gjelder membranarbeider/materialer på badet. Dokumentasjonen beskriver imidlertid ikke utførelsen av våtrommets tettesjikt, herunder oppbygging, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Fremlagt dokumentasjon vurderes derfor ikke som tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av tettesjiktet.
Konsekvens: Dersom tettesjiktet har mangelfull utførelse, kan dette gi risiko for fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.
Anbefalt tiltak: Ytterligere dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

Signatur og dato	
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**24.7.2026**
Takstmann	**Sigve Haslie**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lisa Kristine Aas	9578-5995-4-96538	2026-07-15 16:55:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. juli 2026

Oppdragsnummer
64-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grüners gate 16B, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Lisa Kristine Aas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: SP5105249
Forsikret i: IF skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membramleggeren Jørn Lagaard as, rehabilitering av bad, 2018 Membran lagt og flislagt hele badet. Ikke lagt rør i rør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membramleggeren Jørn Lagaard as, rehabilitering av bad, 2018

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn beskrivelsen over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongteam AS, ny balkong i 2019

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Litt usikker på dette. Proff Elektriker AS har skiftet ut hele el-anlegget iht tidligere eiers egenerklæringsskjema.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service av ventilasjonsanlegget gjennomført i år.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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: Det er lagt ned fyringsforbud i oppgangen.

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonssystemet fikk service i år da avtrekket var litt dårlig.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling. Utført 31.3.20 av Tore Jan Fevang, sertifisert takstmann. Autorisert foretak, Norges Takst As

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0158/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lisa Kristine Aas	**2026-07-15**

Identifikasjon

Lisa Kristine Aas

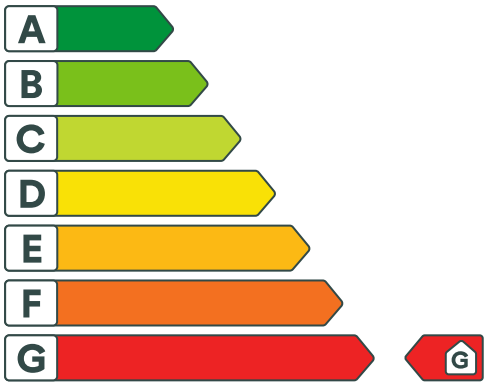
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Grüners gate 16B, 0552 OSLO**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324850**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80569637**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 207 kWh**



Grüners gate 16B, 0552 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Grüners gate 16B, 0552 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ordensregler for Sameiet Grüners gate 16 A og B

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- At varmekabler på bad aldri slås av.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Ved grilling på balkong er det kun tillatt med elektrisk grill.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøte/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER
for
Sameiet Grüners gate 16 A og B
Vedtatt i årsmøte den
26.04.2020
i medhold av lov om
eierseksjoner 16.juni 2017 nr.65

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Grüners gate 16 og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 66 i Oslo Kommune. Sameie ble opprettet ved seksjoneringsbegjering tinglyst 16.03.2020.

1.2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr 228 bnr. 66 i Oslo kommune.

Tomten og de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eierbrøken danner grunnlag for beregning av hver seksjons andel av felleskostnader, jf. eiersl. § 29.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal. Balkonger er ikke med i arealberegningen. Eierbrøken kan avvike fra seksjonens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak for juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

Sameiets styre skal godkjenne overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon, jf. eiersl. § 24 tredje ledd. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk
Hver seksjonseier har enerett til sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jf. eiersl. § 25.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeidar som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner som eksempelvis oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger, gjerder, platting, innbygging av balkong, fastmontert belysning og lignende. Listen er ikke uttømmende. Dette gjelder også for midlertidige installasjoner.

Endring av utomhusarealer skjer etter plan vedtatt av årsmøtet.

Kostnader til demontering og eventuell remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom årsmøte ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealer skal brukes. Årsmøte kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4.1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, jf. eiersl. § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av vinduer til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte) dersom dette er teknisk og økonomisk forsvarlig.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eiersl. § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. jf. eiersl. §33
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmtvannsbeholdere. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, felles dører eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene erstattes, jf. eiersl. § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader jf. eiersl. §29 første ledd
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader til internett og TV-abonnement fordeles etter eierseksjon med like store beløp. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

TV og internett- abonnement bestemmes av styret. Styret bestemmer også valg av TV kanaler som inngår i abonnementet.

Dersom det skal gjøres endringer i fordelingen av felleskostnader, kan dette ikke gjøres i strid med eierseksjonslovens bestemmelser.

5.2 Betaling av felleskostnader, jf. eiersl. § 29 tredje ledd
Den enkelte seksjonseier skal betale et beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slik avsetning av midler skal settes på egen bankkonto.

Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Årsmøtet bestemmer hva som skal inngå i felleskostnadene når det gjelder internett, tv-abonnement og lignende.

5.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-2 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak jf. eiersl. kapittel 7

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør normalt i to år. Årsmøtet kan bestemme annen varighet på tjenestetiden. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

8. Årsmøtet jf. eiersl. kapittel 6

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen styret har satt for å fremme saker, jf. eiersl. §41

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8.6 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, uavhengig av antall eiere. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet, jf. eiersl. § 49
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

8.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak jf. eiersl. § 50
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere, jf. eiersl. § 51
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.11 Inhabilitet, jf. eiersl. §48
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9.1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9.3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, rettshjelpsforsikring og skadedyrsforsikring. Innbo er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Når sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseierne å betale egenandelen.

10. Boder

10.1 Boder
Alle leiligheter har kjellerbod.

Følgende leiligheter har loftsbod i forgården:
SNR 2, SNR 3, SNR 4, SNR 5, SNR 6, SNR 7 og SNR 8

Følgende leiligheter har loftsbod i bakgården:
SNR 1, SNR 10, SNR 12, SNR 14, SNR 15 og SNR 16

SNR 4 og SNR 8 kan reseksjonere (innlemme) tilstøtende loftsbod til sin seksjon.

11. Diverse opplysninger

11.1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

11.3 Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.06.2017 med senere ikraftsatte endringer.

Berit Inger Solveig Bøyjo Bjørg Guttorm

Årsregnskap for

SAMEIE GRÜNERS GATE 16

925362301

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Felleskostnader		703 152	611 400
Sum driftsinntekter		**703 152**	**611 400**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	43 928	33 374
Annen driftskostnad	2	621 306	531 647
Sum driftskostnader		**665 234**	**565 021**
Driftsresultat		**37 918**	**46 379**
Årsresultat		**37 918**	**46 379**
Overføringer			
Annen egenkapital	3	37 918	46 379
Sum overføringer		**37 918**	**46 379**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		14 575	0
Sum fordringer		**14 575**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		172 292	125 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**172 292**	**125 846**
Sum omløpsmidler		**186 867**	**125 846**
SUM EIENDELER		**186 867**	**125 846**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	130 921	93 003
Sum opptjent egenkapital		**130 921**	**93 003**
Sum egenkapital		**130 921**	**93 003**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 622	-4 162
Skyldige offentlige avgifter	4	0	614
Annen kortsiktig gjeld	4	49 323	36 391
Sum kortsiktig gjeld		**55 945**	**32 843**
Sum gjeld		**55 945**	**32 843**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**186 867**	**125 846**

OSLO, 04.03.2026

Daniel Heian styrets leder	Lisa Kristine Aas styremedlem	Marja Guttorm styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhet

Selskapet er et eiendomssameie for Grunersgate 16, lokalisert i Oslo.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	13 500	4 250
Arbeidsgiveravgift	5 428	4 124
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	25 000	25 000
Sum	**43 928**	**33 374**

Mer om årsverk og lønn
Selskapet har ingen faste ansatte. Andre relatert ytelser gjelder styrehonorar.

Note 2 - Spesifikasjon av regnskapslinje

Konto	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	207 769	192 988
Lys, varme	85 938	79 423
Renhold, levert avfall	1 565	
TV og bredbånd (Telia)	51 807	67 755
Programvare dører årlig vedlikehold og nøkler	4 593	4 154
Serviceavtale Tørt Bygg AS	8 375	7 744
Rekvisita	10 050	6 492
Reparasjon og vedlikehold bygninger	71 211	20 271
Service og vedlikehold utstyr	11 287	6 854
Honorar regnskap	25 500	17 907
Data kostnader	8 313	6 087
Dugnad, bevertning mm	5 700	3 777
Forsikringspremie	124 545	113 679
Bank og kortgebyr	4 654	4 516
Sum	**621 306**	**531 647**

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	93 003	93 003
Årsresultat	37 918	37 918
Egenkapital 31.12.2025	**130 921**	**130 921**

Note 4 - Kortsiktig gjeld

Konto	2025	2024
Påløpt arbeidsgiveravgift av honorar	-3 525	-3 525
Avsetning styrehonorar	-25 000	-25 000
Annen påløpt kostnad	-6 997	-7 866
Forskuddstrekk		-438
Skyldig arbeidsgiveravgift		-176
Kundefordringer	-13 801	
Sum	**-49 323**	**-37 005**

Note 5 - Eiere pr. 31.12.

Snr	Eierens Navn
1	Armend Mullaali
2	Bjørg Guttorm
3	Tove Kirsti Laiti
4	Tove Kirsti Laiti
5	Jan Atle Guttorm
6	Jan Atle Guttorm
7	Jan Atle Guttorm
8	Jan Atle Guttorm
9	Andreas Werp Vegheim
10	Lisa Kristine Aas
11	Magne Falkeid Skeisvoll
12	Lene Gundersen
13	Henriette og Torbjørn Hope Solevåg
14	Kine og Daniel Heian
15	Berit Inger Solveig Buljo
16	Mahsa Shams

Protokoll fra årsmøte i Gruners gate 16 A og B

Dato: 7.4.26
Tid: Kl. 18:00
Sted: Digitalt- teams

---

1. Godkjenning av innkalling og roller

- Innkallingen ble godkjent.
- Daniel Heian ble valgt som møteleder.
- Kine Heian ble valgt som referent.
- Til stede: 12 stemmer totalt (1 videreførte sin fullmakt- Lisa K. Aas til Daniel Heian)
- Personer:

Eier	Oppmøte (ja/nei)
Armend Mullaali og Erza Hoti	Ja
Bjørg Guttorm	Nei
Tove Kirsti Laiti	Ja
Jan Atle Guttorm	Ja
Andreas Werp Vegheim	Nei
Lisa Kristine Aas	Ja (gitt fullmakt til Daniel Heian)
Magne Falkeid Skeisvoll	Nei
Lene Gundersen	Ja
Henriette og Thorbjørn Hope Solvåg	Nei
Kine og Daniel Heian	Ja
Berit Inger Solveig Buljo	Ja
Mahsa Shams	Ja

2. Årsberetning

- Ingen innspill
- Tas til etterretning – ok fra alle/ enstemmig vedtatt

3. Årsregnskapet 2025

- Jan Atle formidler rundt dette: - gikk gjennom årsregnskapet og de ulike postene: ligger vedlagt.

    - Inntekter av utfakturerte felleskostnader har økt med nesten 80.000kr.
        - Det meste har gått opp – ikke noe vi kan justere noe på
    - Diverse vedlikehold rundt bygget, diverse el-arbeid i kjeller
    - 37.918 kr i overskudd, Egenkapital 130.921, balansen, 172292 i banken ved årskiftet.
        - Slik vi ser det i år 2026, vil det komme flere kostnader.
            - Ventilator på taket i forgården
            - Masha sin leilighet
            - Slitasje av gulv oppganger – rengjøring av oppganger, se på rutiner her også (annenhver uke)
- Enstemmig vedtatt – ingen innspill, ok fra alle.

4. Oppbevaring i oppgang/ fellesganger

- Første avklaring vi ønsker at årsmøtet tar stilling til: vi endrer vedtaket fra det som står i innkallingen til årsmøtet til følgende: «Årsmøtet tar til etterretning at oppganger skal holdes frie for permanente gjenstander av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet, og at styret er ansvarlig for å håndheve dette.
- en-stemming (styre ble bedt om å definer hva permanente vil si)
- En-stemming for at styret bestemmer

5. Midler på oppbevaringsløsning til vogner

- Ingen innspill
- Styrets forslag om ikke å anskaffe oppbevaringsløsning ble enstemmig vedtatt.

6. Alternativer for oppbevaring av barnevogn

- Anses som behandlet jf. Sak 5
- Ha det med seg i vurdering dersom vi skal investere i låsing/ låsbart av sykkel, vogn osv..
- Flere kan f eks også gå sammen å investere i en boks/ eller lignende.

7. Valg

- Følgende ble valgt til styre:
    - Masha Shams styreleder

    - Hans Atle Laiti styremedlem
    - Marja Guttorm styremedlem- gjenvalg
- Valget var emstemmig. Treer i kraft nå.

8. godtgjørelse

- 5000kr til hver av medlemmene, 15000kr til styreleder
- En-stemmig for at samme styrehonorar fortsetter

9. annet

- Ventilasjon: Daniel orienterer om status oppgang 16B, 4 etg. (Fullverdig beskrivelse ligger i innkallingen).
    - Behov for service av anlegget: 13000kr per bygg- får rapport og de går inn i per leilighet, og eventuelle tips til forbedringer (fast intervall 4-5 år)
    - Utbedringer i 4 etg: ventilasjon og store skader på vegger/ tak (stue, soverom- går ikke bort med vanlig vask, sparkles litt der det er sprekker)
    - Gjensidige forsikring: får en skriftlig vurdering av de, sameie sitt ansvar å utbedre dette her for ventilasjonsanlegget

    Vei fremover:

    - 7. mai: service og rens av ventilasjonsanlegget – begge bygg
    - Etter dette er det Masha sin leilighet det sees nærmere på

    Tanker:

    - Lage eget system via kjøkkenet – uttrekk? Trekker mest på toppen
    - Løsnet ventilen helt opp på loftet
    - Se underveis hva som trengs å gjøres i Masha sin leilighet – vi trenger å få det utbedret.
- Taket – takhatten, ventilasjonspipe, stillas for å komme opp/ lift (mye rimeligere)- styret sin oppgave å følge det opp videre. Vedlikehold av ventilasjon, da ser de jo over alt dette.
- Oppfordre til Norges Pris på strøm: billigere for oss, 0,5øre
- Neste dugnad vår: rydding i kjeller/ loft- ta bort alt i fellesarealer- leie kontainer. Innen en frist kan alle fjerne sine ting, etter datoen tas det/ kastes i kontainer/ dugnaden.
- Økt utfakturering av felleskostnader: Styret har fullmakt til å øke dette med inntil 5% fra 01.01.26 jf. Årsmøtevedtak fra 2025.

Signaturer



Daniel Heian (Møteleder)



Kine Heian (Referent)

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hans Guttorm
Sævkadasmadi 2

9730 KARASJOK

Andersen, Geir
Fagerstrandvn. 58c

1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900104100	92/329530

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	7. desember 1992

Arbeidssted : 228/0066 Grunersgt. 16 Forbygning
Byggherre : Hans Guttorm, Sævkadasmadi 2, 9730 KARASJOK
Arbeidets art: 2 LOFTSLEILIGHETER SAMT REHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 20.11.92 om at gjenstående arbeider i brev av 09.11.92 er etterkommet, utstedes ferdigattest.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hans Guttorm
Sævkasdasmadi 2

9730 KARASJOK

Andersen, Geir
Fagerstrandvn. 58c

1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900104101	93/15375

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	22. april 1993

Arbeidssted : 228/0066 Grunersgt. 16 Bakbygning
Byggherre : Hans Guttorm, Sævkasdasmadi 2, 9730 KARASJOK
Arbeidets art: 2 LOFTSLEILIGHETER SAMT REHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelser i brever av 12.12.92 og 04.01.93 om at gjenstående arbeider i brev datert 09.11.92 er etterkommet, utstedes ferdigattest.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir: Innredn. av w.c. og bad i forgård og bakgård.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grüner～gt. 16		69/740

Byggherre

Herr Asbjörn Pettersen,
Drammensveien 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømrerm. Thorleif Johansen,
Lillebergsvingen 10,

Oslo 6.

KR/SP

Dato
5. januar 1972

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

Kaare Regbo

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

2B 127 79 11 Bilag C. Lfb. 1219–1232 79 79

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 16 Gjønnes Gade. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 476 og 476

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 336 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus i Stald og Lade Bygning og 1 Stenbomur

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

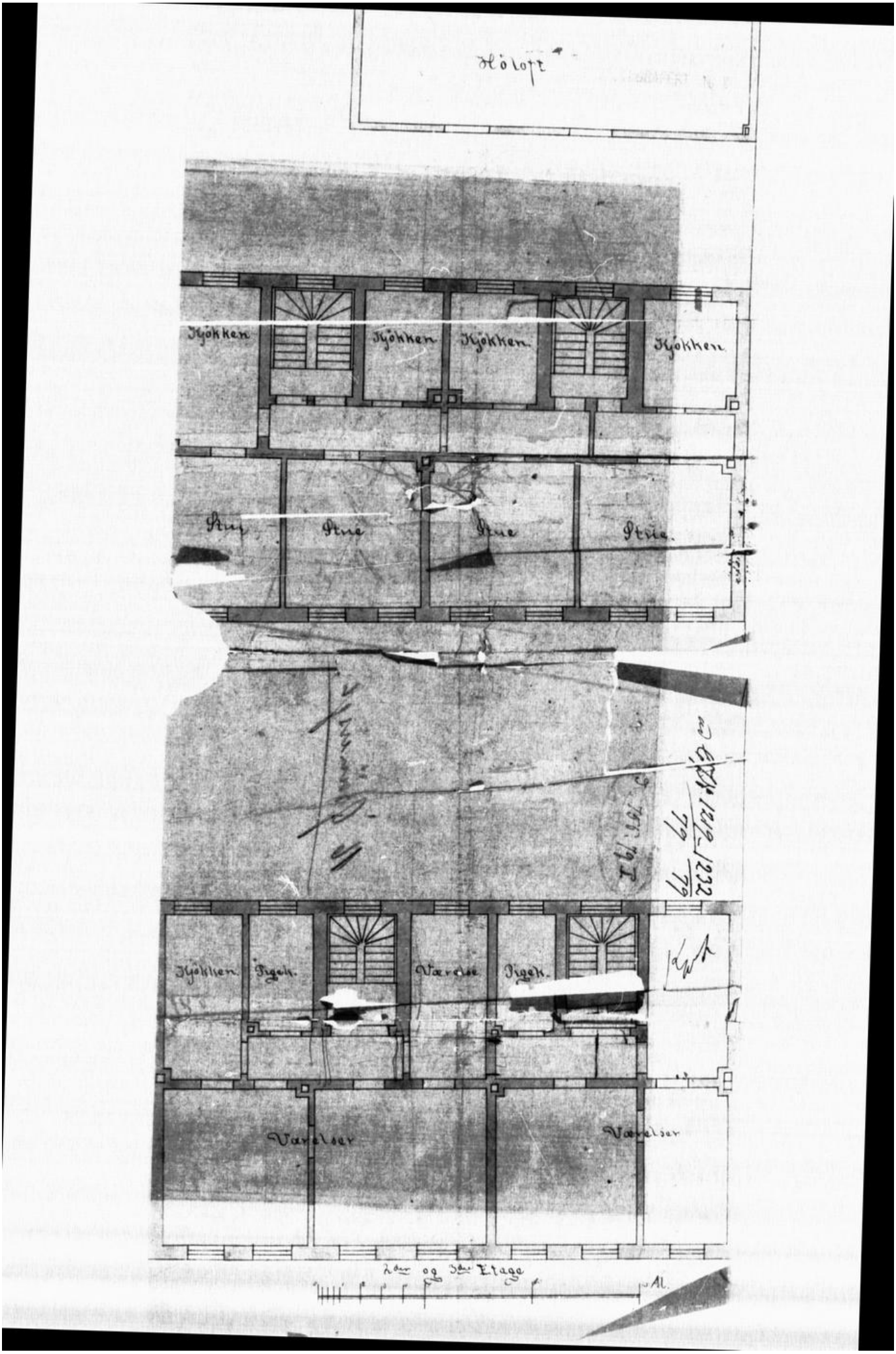
Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Lin 20 Alt. Gadens Bredde 18'

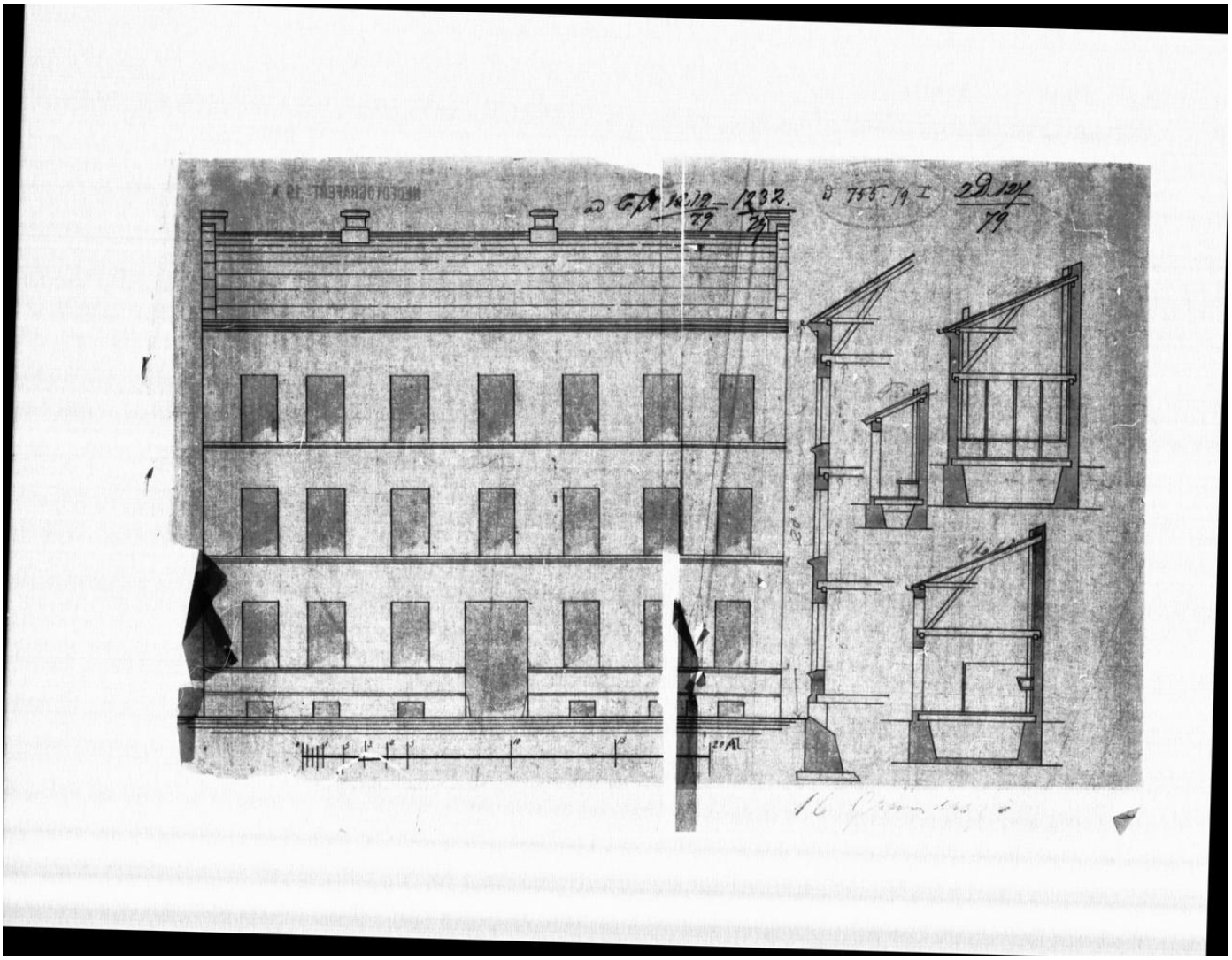
Etagernes Antal 2 Etager.

Etagernes Høider (§ 44) 8 Alen

Fundamentering (§ 25) Granitstensmur paa Fjeldgrund.

Isolation (§ 26) Ubefalsket. Bygningen Gjennem
mindelt alle Fasaderne Lit Klinkbrun
saalede mindre end Fem Tegelstene tykke
med Blaa Linier. Klinkbrun er anbragt med
Kalk og anbringes i Gjennemsnit for Gjennem


Hölofr
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Stue
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøk.
Værelse
Kjøk.
Værelser
Værelser
Etage
Al.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

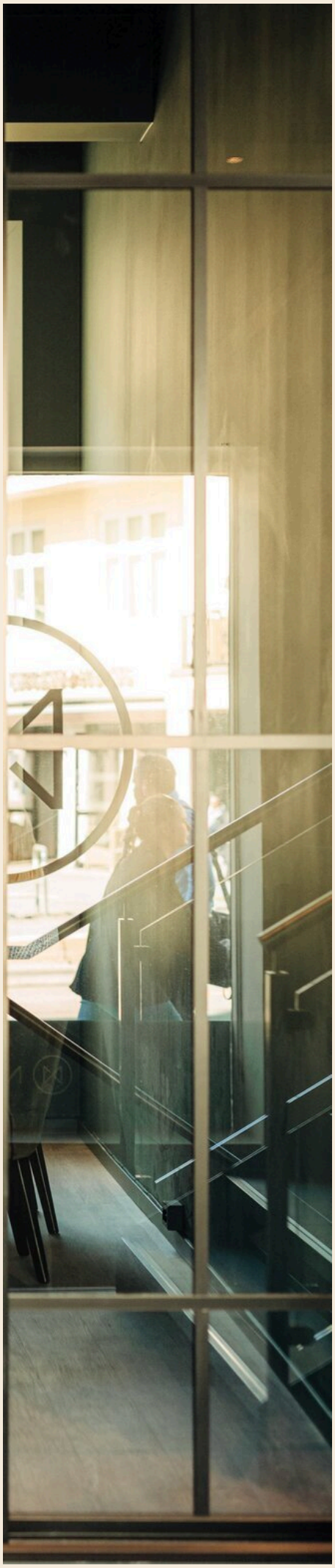
Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grüners gate 16B 0552 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 66, snr 10 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606

Magnus Keneni Svartebekk
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.svartebekk@nordvikbolig.no
971 78 177

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: