NORDVIK

Grønnegata 10

0 soverom | 31 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grønnegata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 1R selveier med balkong - Varmtvann og fyring inkl. - Sentral beliggenhet - Perfekt førstegangskjøp

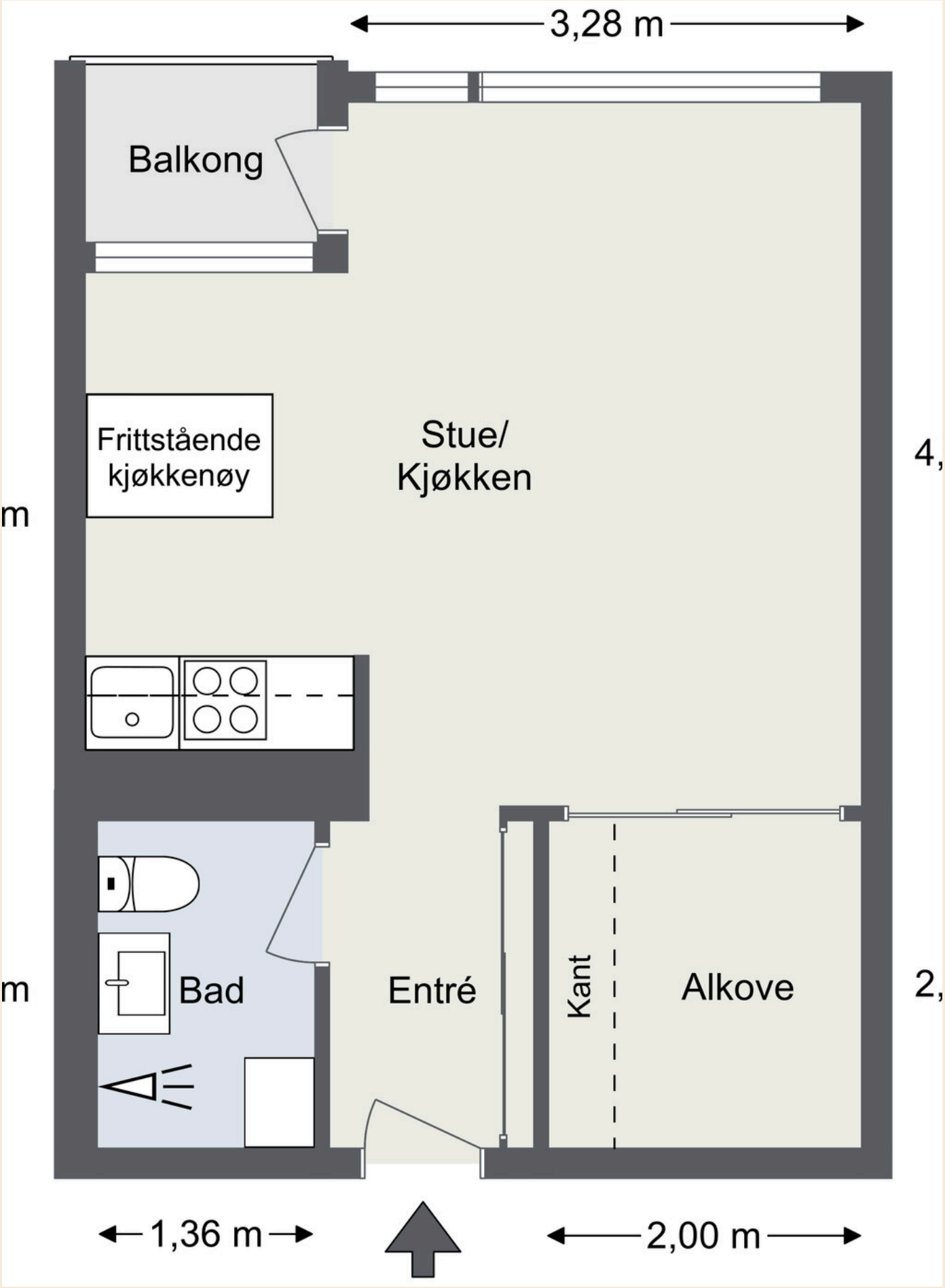
Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 280,-**
Totalpris	**4 097 831,-**
Fellesgjeld	**6 551,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 826,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og hyggelig 1-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Homansbyen. Perfekt for deg som ønsker et bredt utvalg av kollektivmuligheter, matbutikker, treningssentre, spisesteder og shopping i umiddelbar nærhet! Det er kort vei til flere av byens fineste parker som Stensparken, Slottsparken og Frognerparken.
Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som utnytter hver kvadratmeter.

- Balkong
- Vinduer fra 2020
- Skjermet sovealkove
- Store vindusflater
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Kjellerbod
- Fellesvaskeri og sportsbod med plass til sykler
- Heis
- Mulighet for leie av parkeringsplass i privat regi
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
- Tilbaketrukket beliggenhet i blindgate
- Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0127/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grønnegata 10, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 63, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Victoria Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
6 551,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 996 551,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
99 900,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 097 831,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 831,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 33 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og alkove. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,35 m², merket 103.

Standard
Entré:
Du ønskes velkommen inn i en innbydende og praktisk entré. Når du entrer leiligheten får du umiddelbart et godt inntrykk. Det er en praktisk skyvedørsgarderobe i gangen som gir masse oppbevaringsplass for sko og yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Praktisk kjøkken innredet med en smart, frittstående øy. Lys innredning med glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kum med ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Kullfiltervifte over komfyr. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er spiseplass ved kjøkkenøya.

Lys og innbydende stue med store vindusflater (fra 2020) som slipper inn rikelig med dagslys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig og gjør det enkelt å innrede. Overflatene består av parkett på gulvet og veggene er malt i en tidsriktig fargetone.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 2 kvm. Her er det plass til kafésett og beplantning.

Det er etablert en praktisk, skjermet alkove. Sovealkoven sørger for at du får en lun, skjermet soveplass. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord.

Bad:
Bad med flislagte overflater, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgrepsbatteri i innredning.

Overflater:
Gulv: Trestavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet.
Himling: Malt himling.

Parkering
Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass. Det er en garasje under bygget som eies av GG10 Parkering AS, som leier ut parkeringsplasser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

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

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: Rehabilitering veranda 5.etasje Publisert 4. september 2023, 09.26 I forkant av helgen ble de siste detaljene avtalt med Oslo Entreprenørbedrift (www.oseb.no) og stillas med tak over verandaer i 5.etg vil komme opp allerede i dag eller i morgen (04.-05.september) De vil starte mot bakgården, slik at verandane i 5.etg må være ryddet og tømt innen utgangen av søndag den 10.september. Dere som har verandaer i 5.etg mot Grønnegata får beskjed på et senere tidspunkt om når det må ryddes. Løsningen som entreprenøren har valgt medfører at vi unngår å bytte dørene i denne omgang. Hvis det fremdeles er overvannsproblematikk og vann renner inn over dørkarmen, vil det være mulig å bytte verandadør med en høyere terskel på et senere tidspunkt. Dekket vil være klargjort for dette. Som vedtatt på årsmøtet i 2022 skal dette rehabiliteringsprosjektet finansieres med kapitalinnkrevning og ikke med å ta opp lån/IN-lån. Det vil nå gå ut egen informasjon om dette. Det avholdes også byggemøter hver 14.dag, men hvis det er HMS problematikk som oppstår, vil dette tas løpende med entreprenør.

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? Kommer nok frem i takst rapport utført 09/03-2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Siste info var økning av felleskostnader med 200,- fra Solibo - Det vil komme nye vaskemaskiner og tørketrommel. Det innstalleres en ny dør med elektronisk låsemekanisme. For dem som abbonenerer på vaskeritjenesten vil dette belastes med 200 kroner per måned. Dette betales i forbindelse med felleskostnadene, og kommer som et eget punkt på regningen. Du kan da vaske så mye du vil for en fast månedssum. Arbeidet starter allerede denne uken. Med vennlig hilsen på vegne av styret i Sameiet Grønnegate 10.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Yttervegger med malt betong.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp.
- Malt oppgang med betongtrapp og korridor til leilighetene.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass fra 2020.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 1,65 m².
Treheller på balkongen.
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med skrusikringer.

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 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Slitte treheller og synlig stål fra støpning av balkongen.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Stedvis noe slitt innredning.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 826,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann,fyring, kabel-tv, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr 1.770,-
Fyring/varme kr 552,-
Kabel-TV kr 504,-

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 072 437,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 289 748,- pr. 2024
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.
Sameiet Grønnegate 10, orgnr. 975804178

Om sameiet
Sameeit har utarbeidet en rapport med kortsiktige og langsiktige vedlikeholdsmål. Styret jobber nå med å implementere forslagene og skape en oversikt for fremtidige kostnader. Rehabilitering av baldakinen og maling av fasaden er gjennomført, og vi vurderer å legge nytt takdekke. Arbeidet med å innhente pristilbud for nytt tak er i gang.

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

Styret har innhentet tilbud på utbedring av sluket i bakgården, som er estimert til å koste om lag kr 650.000 uten betongarbeider, da det er usikkert hvor dårlig betongen er under dekket i bakgården. Prosjektet bør derfor budsjetteres med en kostnadsramme nærmere kr 900.000 (se vedlegg). Siden sluket i bakgården ligger mellom GG10 og 12 er det å regne som et sameie, noe som innebærer at vi og GG12 i utgangspunktet skal dekke vedlikeholdskostnader med en halvpart hver. Det er derfor rimelig å anta at kostnaden av sameiets andel av prosjektet vil beløpe seg til om lag kr 500.000.

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

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 551,-pr. 01.03.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.76.69164
Nominell rente (flyt): 6,45 %
Innfrielsesår: 2043
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2026: kr 562 247
Andel av saldo: kr 6 551
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 014,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste er overskudd på kroner 108 684,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 145 740,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
If Forsikring
Polisenr. SP3197419

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 159 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.04.1973.

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

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

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

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

Pågående byggesaker
Grønnegata 10 - bruksendring av deler av underetasje til lager. Saksnummer 202507685
Oscars gate 14 - bruksendring av del av underetasje til bolig. Saksnummer 202521271
Parkveien 3 D-F - oppdeling av leiligheter. Saksnummer 202508016
Parkveien 4 B - utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer 202514199
Grønnegata 1 - oppdeling av boliger. Saksnummer 202523558
Grønnegata 1 A og B - oppføring av ni balkonger. Saksnummer 202512673
Grønnegata 1 - bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer. Saksnummer 202523470
Grønnegata 1 B - oppdeling av leilighet til to nye boenheter. Saksnummer 202602391
Hegdehaugsveien 27A - bruksendring fra restaurant til forretning. Saksnummer 202503921
Hegdehaugsveien 31 - ulovlig bruksendring til massasjestudio. Saksnummer 202504896

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/63/14:
19.04.1892 - Dokumentnr: 900402 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

11.03.2026 - Dokumentnr: 281106 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.08.1983 - Dokumentnr: 508893 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

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

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

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

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 775,- 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 12. mars 2026

Megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

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

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grønnegata 10

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	4 min 0.3 km

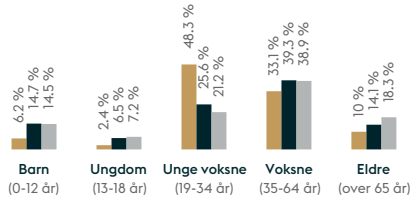
Offentlig transport

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (... 34 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	7 min
EVO Oscarsgate	3 min
SATS Bislett	5 min

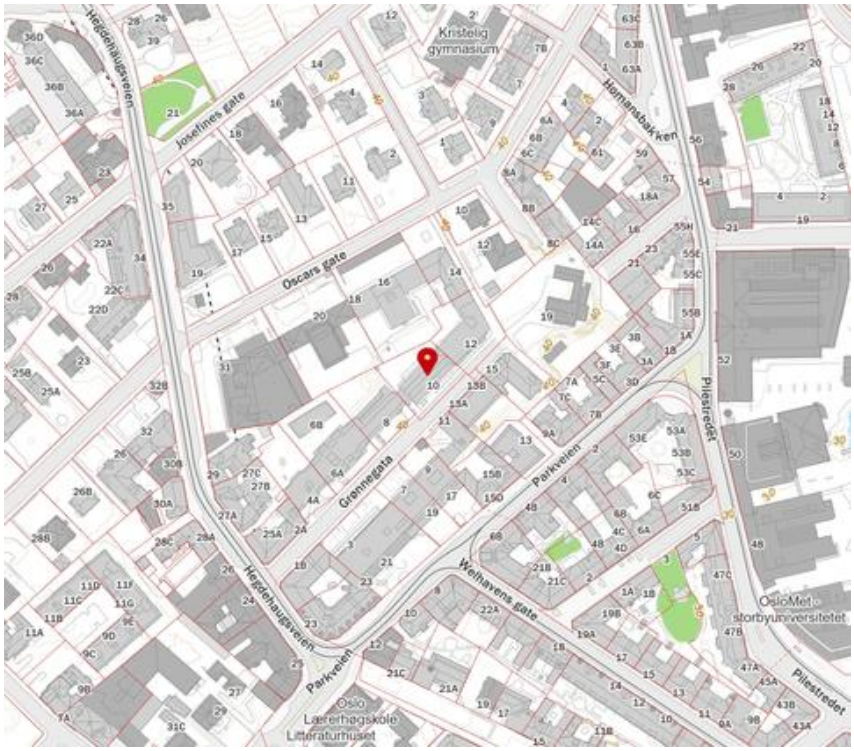
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

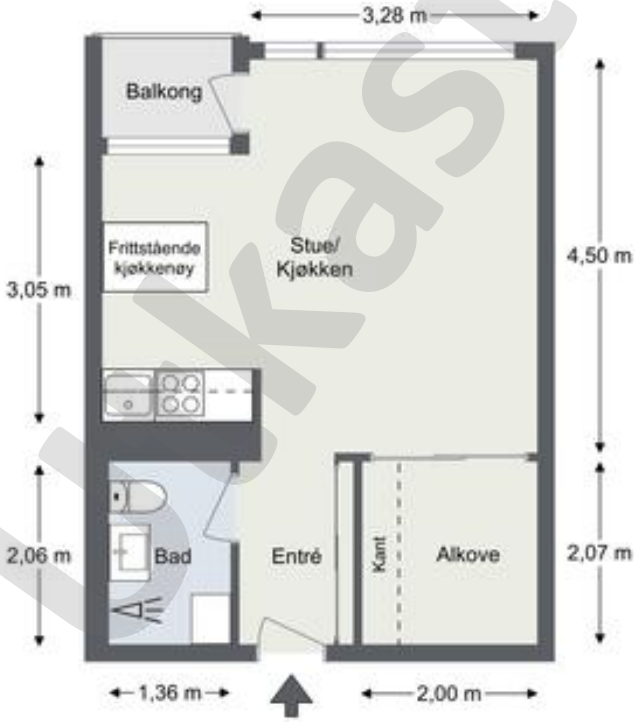
Leilighet i blokk

Grønnegata 10, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 63, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Utkast

Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26124

Foretak: Takst & Interiørpartner AS

Takst & Interiørpartner AS

Utkast

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 14 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

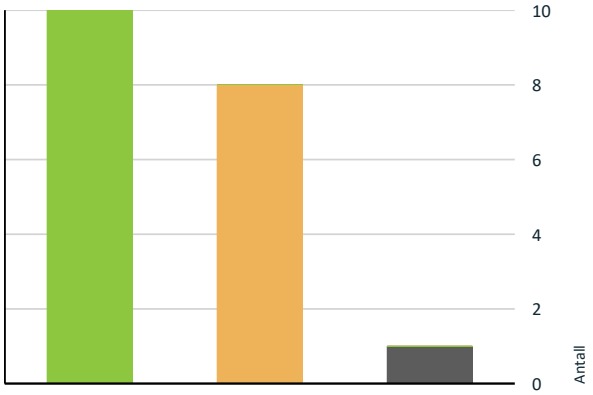
Leilighet i blokk

• Det foreligger ikke tegninger

Originale byggemeldte tegninger er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om boligen er forandret siden byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2019 - Renovert kjøkken, gang og stue

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Yttervegger med malt betong.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp.

Trapper:
Malt oppgang med betongtrapp og korridor til leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2020. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Utkast

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 1,65 m².
Treheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte treheller og synlig stål fra støpning av balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres vedlikehold på balkongen slik at skader ikke utvikler seg videre.



Utkast

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeløsning i entré.
Normal funksjon på garderobe.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Utkast

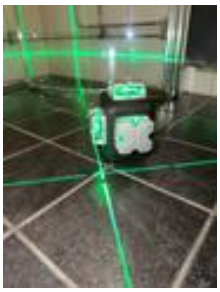
Tilstandsrapport

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

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Utkast

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Stedvis noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.





Utkast

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som oppgang og naboleilighet.
Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte komfyr. Det er oppdriftskanal over skap på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør og plastrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

Hovedstoppekran i underskap på kjøkken. Stoppekran fungerte ved testing.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Utkast

Tilstandsrapport

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

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.



Kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet. Synlige soilrør i underskap på kjøkken.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er naturlig å tro at det meste av avløp til bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppussingen i 2006, men at hovedstamme til avløp er av eldre og ukjent dato.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og naturlig oppdriftskanal ved kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

Utkast

røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilførsel til varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å få tilstandsgrad 1. Vedlikeholdsplikten for dette ligger antageligvis hos borettslaget/sameiet og ikke videre vurdert av takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Utkast

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utkast

Tilstandsrapport







Utkast

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport









Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

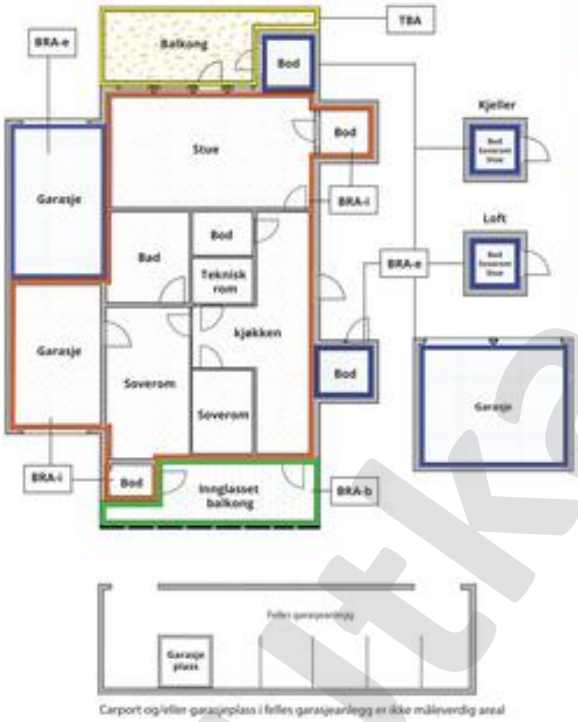
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	31			31	2
Kjeller		2		2	
SUM	**31**	**2**			**2**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, alkove, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,35 m², merket med 103.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Originale byggemeldte tegninger er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om boligen er forandret siden byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	63		14	1160 m²	Elektronisk utgave fra EDR	Eiet

Adresse
Grønnegata 10

Hjemmelshaver
Victoria Holding AS

Eierandel
88 / 10000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her bor du i et sentralt område i Homansbyen ved Majorstuen (nærheten av Slottsparken og Bogstadveien) med gåavstand til alt du ønsker deg i hverdagen. Området er fullspekket med populære kaféer, barer, restauranter, trendy klesbutikker og interiørforretninger. Kort gangavstand til sentrum, samtidig som trikk og kollektivtransport er rett i nærheten. For tog eller T-bane går du til Nationaltheatret.

Her bor du i gangavstand til to av Oslos mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av butikker og forretninger.

Slottsparken med Dronningparken ligger noen få minutter unna leiligheten. Her kan man nyte flotte grøntområder og flott terreng for hyggelig søndagstur. I tillegg er veien kort til St. Hanshaugparken.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte			Ikke gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med nøkler. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harald Skutle	9578-5995-4-619227	2026-03-10 16:36:18

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
10. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønnegata 10, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Victoria Holding AS v/ Harald Skutle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering veranda 5.etasje Publisert 4. september 2023, 09.26 I forkant av helgen ble de siste detaljene avtalt med Oslo Entreprenørbedrift (www.oseb.no) og stillas med tak over verandaer i 5.etg vil komme opp allerede i dag eller i morgen (04.-05.september) De vil starte mot bakgården, slik at verandane i 5.etg må være ryddet og tømt innen utgangen av søndag den 10.september. Dere som har verandaer i 5.etg mot Grønnegata får beskjed på et senere tidspunkt om når det må ryddes. Løsningen som entreprenøren har valgt medfører at vi unngår å bytte dørene i denne omgang. Hvis det fremdeles er overvannsproblematikk og vann renner inn over dørkarmen, vil det være mulig å bytte verandadør med en høyere terskel på et senere tidspunkt. Dekket vil være klargjort for dette. Som vedtatt på årsmøtet i 2022 skal dette rehabiliteringsprosjektet finansieres med kapitalinnkrevning og ikke med å ta opp lån/IN-lån. Det vil nå gå ut egen informasjon om dette. Det avholdes også byggemøter hver 14.dag, men hvis det er HMS problematikk som oppstår, vil dette tas løpende med entreprenør.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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? Kommer nok frem i takst rapport utført 09/03-2026

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

Eventuell kommentar: Siste info var økning av felleskostnader med 200,- fra Solibo - Det vil komme nye vaskemaskiner og tørketrommel. Det innstalleres en ny dør med elektronisk låsemekanisme. For dem som abbonenerer på vaskeritjenesten vil dette belastes med 200 kroner per måned. Dette betales i forbindelse med felleskostnadene, og kommer som et eget punkt på regningen. Du kan da vaske så mye du vil for en fast månedssum. Arbeidet starter allerede denne uken. Med vennlig hilsen på vegne av styret i Sameiet Grønnegate 10

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Harald Skutle	**2026-03-10**

Identifikasjon

Harald Skutle

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



Adresse	
Grønnegata 10, 0350 OSLO	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268916**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80514379**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0110**



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 **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **140,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 505 kWh**

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Grønnegate 10**

Megleropplysninger 06.03.2026
Vi viser til forespørsel av 06.03.2026

Boligselskap:	Sameiet Grønnegate 10
Organisasjonsnr:	975 804 178
Gnr./bnr:	214/63
Eier(e):	Victoria Holding AS
Seksjons-/andelsnr:	14
Adresse:	Grønnegata 10, 0350 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gronnegate10/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gronnegate10/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.76.69164
Nominell rente (flyt):	6,45 %
Innfrielsesår:	2043
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 562 247
Andel av saldo:	kr 6 551
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.770,- pr. md.
Fyring/varme	kr 552,- pr. md.
Kabel-TV	kr 504,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.826,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	12 014	10 059

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Boligopplysninger:	3750,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Grønnegata 10
15. mai 2025



Til eiere i Sameiet Grønnegata 10

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Fuktinntrenging garasje
52 Vaktmesterordning og byggeprosjekt balkonger orienteringssak

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring

Polisenummer: SP3197419.5.1

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

Styrets Beretning for Sameiet Grønnegata 10

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Grønnegate 10

Orgnr: 975 804 178

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**563 371**	**413 789**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	108 684	-452 401
Endring av egenkapital	0	4 575
Opptak lån		600 000
Avdrag lån	-15 493	-2 592
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**93 192**	**149 582**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**656 563**	**563 371**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	882 961	1 462 379
Kortsiktig gjeld	226 398	899 008
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**656 563**	**563 371**

✔ Signert 24-04-2025 09:52:49 UTC Oneflow ID 10455958 Page 1 / 8

Resultatregnskap 2024

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

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

Balanse 2024

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

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

Oneflow ID 10455958 Page 3 / 8

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 10 - BRENSELSREGNSKAP

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

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

✔ Signert 24-04-2025 09:02:49 UTC Oneflow ID 10455958 Page 6 / 8

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNNEGATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNNEGATE 10.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fremstt Dokumentnøkkel: NXYV4-OZEAL-BKOE-6YWOC-V3TT0-HTJTT

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Fuktinntrenging garasje

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak Alternativ 1:

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

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

5.2 Vaktmesterordning og byggeprosjekt balkonger orienteringssak

Forslagsstiller:

Erik Baanerud]

Forslagsstillers saksfremstilling:

SAKER STYRET BØR INFORMERE OM PÅ ÅRSMØTE I GRØNNEGATE 10 15.05.25

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

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

Vaktmesterordningen

Vaktmesteren honoreres med kr 160.000,- i året.

Hva er hans oppgaver som dekker denne prisen?

Hvor ofte er han i Grønnegate 10?

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

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

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

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

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

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

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

Byggeprosjektet. Balkongene i 5. etg.

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

Jeg har noen merknader til jobben.

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

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

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

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

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

Taket over inngangspartiet.

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering.

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

Se vedlegg:
- Arbeidsinnstruks til kunde

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

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

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

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

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

6.3 Valg av et varamedlemmer

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

Protokoll 2024:

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GRØNNEGATE 10

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kjetil Berglund foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 18 stemmer

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

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

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av varamedlemmer

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 utbedring av vanninntrenging

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

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

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

Endringsforslag falt, da originalt forslag ble godkjent/vedtatt.

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

Møteleder:
Kjetil Berglund

Protokollvitne:
Jon Ringvold

Tilbudsbrev Grønnegata 10:

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Sameiet Grønnegata 10

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

Sameiet Grønnegata 10 - Overvannshåndtering

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

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

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

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

Oslo Entreprenørbedrift AS Strømsveien 200 0668 Oslo www.oseb.no
Org nr 913 155 637 Tlf 22 12 00 52

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

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

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

Stillaser
Ikke aktuell

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

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

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

Vi er registrert i startbank

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

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

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

Oslo Entreprenørbedrift AS Org nr 913 155 637
Stromsveien 200 0668 Oslo Tlf 22 12 00 52
www.oseb.no

Vedlegg til sak 5.2: *Arbeidsinnstruks til kunde*

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

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

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

CV Thale Gaupset:



PERSONLIGE EGENSKAPER

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

KOMPETANSE

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

KVALIFIKASJONER

- Bachelor Degree in Hospitality Management
- Vinkelner

KONTAKT

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

Thale Gaupset

Styreleder

SOLIBO

ERFARING STYREARBEID

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

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

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

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

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

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

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

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

UTDANNING

2015 - 2015 — **Vinkelner**
Kulinarisk Akademi

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

Pristilbud formidlinng Sameiet Grønnegata 10





SAMEIET GRØNNEGATE 10

Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For SAMEIET GRØNNEGATE 10 med 69 SEKSJONER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.

Honorar styreleder
135.000
(+ arb.g.avg)

Samarbeidshonorar
0
(som kunde av Solibo)

Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

Timerammeverk for ekstern styreleder

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

Boligselskapets beste interesser er styremedlem for hvordan styreleder skal fordele sin tid

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår

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

Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS

Heidi Sønsthagen
Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Grønnegata 10

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

1. Konstituering

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Tatt til orientering.

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

---

5. Innmeldte saker

5.1 Fuktinntrenging garasje

Forslagstiller:
Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak alternativ 1 ble vedtatt godkjent med flest stemmer for.

5.2 Vaktmesterordning og byggeprosjekt balkonger orienteringssak

Forslagstiller:
Erik Baanerud

Forslagsstillers saksfremstilling:

SAKER STYRET BØR INFORMERE OM PÅ ÅRSMØTE I GRØNNEGATE 10 15.05.25

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

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

Vaktmesterordningen

Vaktmesteren honoreres med kr 160.000,- i året.

Hva er hans oppgaver som dekker denne prisen?

Hvor ofte er han i Grønnegate 10?

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

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

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

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

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

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

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

Byggeprosjektet. Balkongene i 5. etg.

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

Jeg har noen merknader til jobben.

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

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

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

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

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

Taket over inngangspartiet.

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering.

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

Se vedlegg:
- Arbeidsinnstruks til kunde

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

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

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

6.2. Valg av 2 styremedlemmer

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

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

6.3. Valg av et varamedlemmer

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Jon Ringvold

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *20-05-2025 11:01:37 UTC*

Undertegner — Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET GRØNNEGATE 10 975804178 Norge

Signert med E-signere — *20-05-2025 19:49:05 UTC*

Undertegner — Dato

Jon Ringvold
jon@wiwil.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 83.0.180.237

VEDTEKTER

FOR

GRØNNEGATE 10

For seksjonseiere i eiendommen Grønnegata 10 gjelder følgende:

§1 Sameiets navn og formål

1.1

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

SAMEIET GRØNNEGATE 10.

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

1.2

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

§2 Seksjonseiers rettigheter og plikter

2.1

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

2.2

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

2.3

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§3 Styret

3.1

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

3.2

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

3.3

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

3.4

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

3.5

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

3.6

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

3.7

Forretningsføreren har prokura.

3.8

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

3.9

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

3.10

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

§4 Årsmøte

4.1

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

4.2

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

4.3

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

4.4

Andre vedtak fattes med simpelt flertall av fremmøtte sameiere.

4.5

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

4.6

På ordinært årsmøte behandles:

Styrets årsberetning og revidert regnskap

Valg av styre og varamedlem

Valg av revisor

Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor

Budsjett, eventuelt med vedlikeholdsprogram

Andre saker nevnt i innkallelsen

4.7

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

§5 Fellesarealer og husordensregler

5.1

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

5.2

Husordensregler:

Vedheftede husordensreglement gjelder.

§6 Vedlikehold og felleskostnader

6.1

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

6.2

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

6.3

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

6.4

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

6.5

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

6.6

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk, med følgende unntak:

Utgifter knyttet til garasjer utgjør 3 % av totalutgiftene.

Utvendig vedlikehold for garasjer settes også til 3 %.

6.7

Felleskostnader betales forskuddsvis innen den 5. i hver måned.

6.8

Unnlatelse av betaling regnes som mislighold.

§7 Vedlikehold og endringer

7.1

Seksjonseiere er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen seksjon.

7.2

Styret kan pålegge seksjonseiere å utføre nødvendig vedlikehold.

7.3

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

7.4

Bygningsmessige ombygginger krever styrets godkjenning.

7.5

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

§8 Forsikring

8.1

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

8.2

Tilleggsarbeider og standardheving må seksjonseier selv forsikre.

8.3

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

§9 Skader og erstatning

9.1

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

9.2

Selvassuranse dekkes av sameiet som fellesutgift.

§10 Mislighold

10.1

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

§11 Diverse bestemmelser

11.1

Sameiebrøkene er fastsatt basert på seksjonenes areal.

11.2

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

Oslo, den 27.04.1987

SAMEIET GRØNNEGATE 10

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRØNNEGATA 10

Utgave 01/23
Vedtatt på årsmøte 12.04.2023

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

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

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

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

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

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

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

2. Støy

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

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

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

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

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

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

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

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

5. Brannvern

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

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

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

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

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

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

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

7. Avtrekk/Vifter

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

Styret kan kontaktes for spørsmål om installasjon av vifter.

8. Dyrehold

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

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

9. Ringeklokker

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

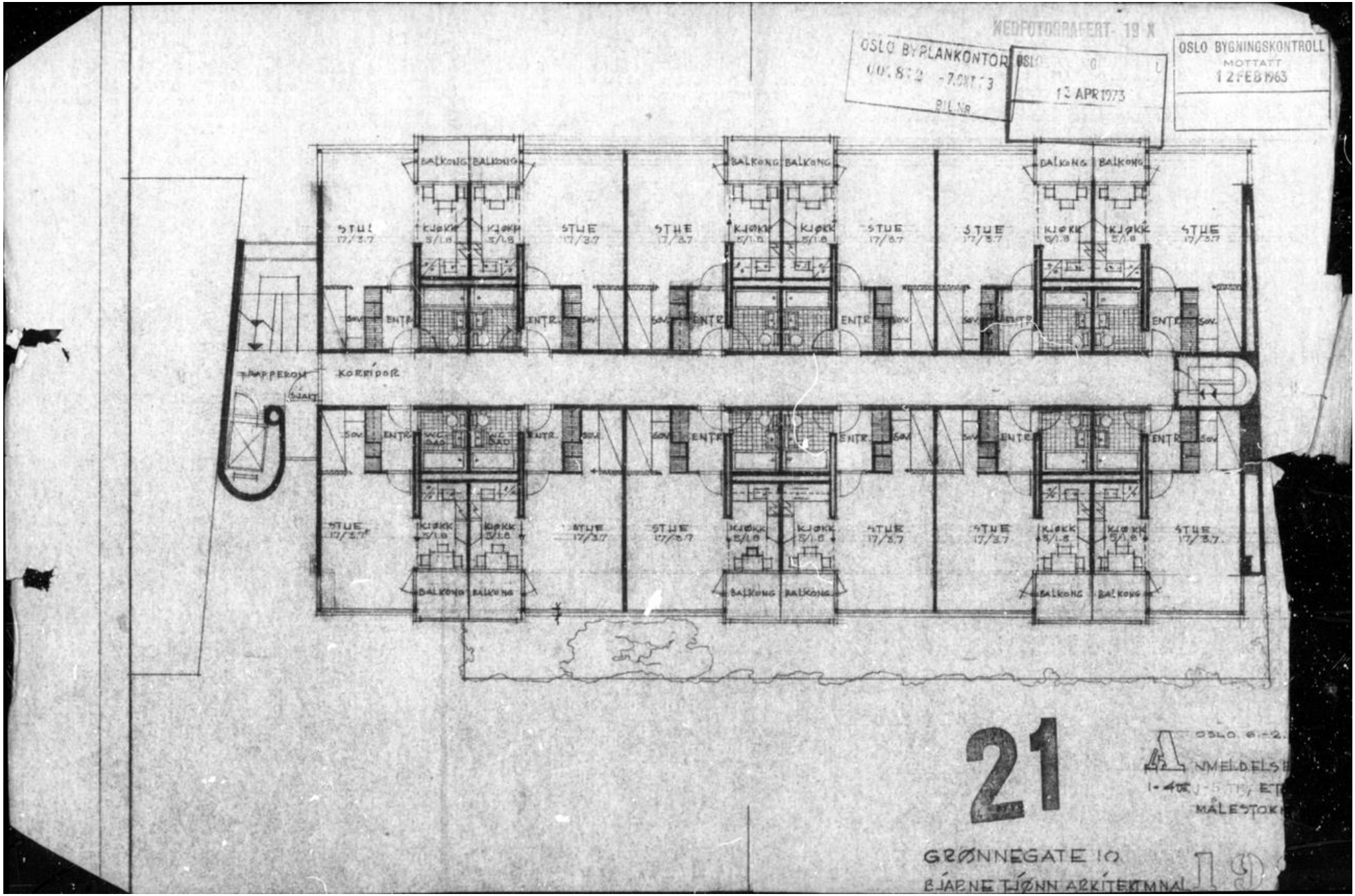
Kontakt styret dersom du trenger informasjon om hvor merkene kan bestilles.

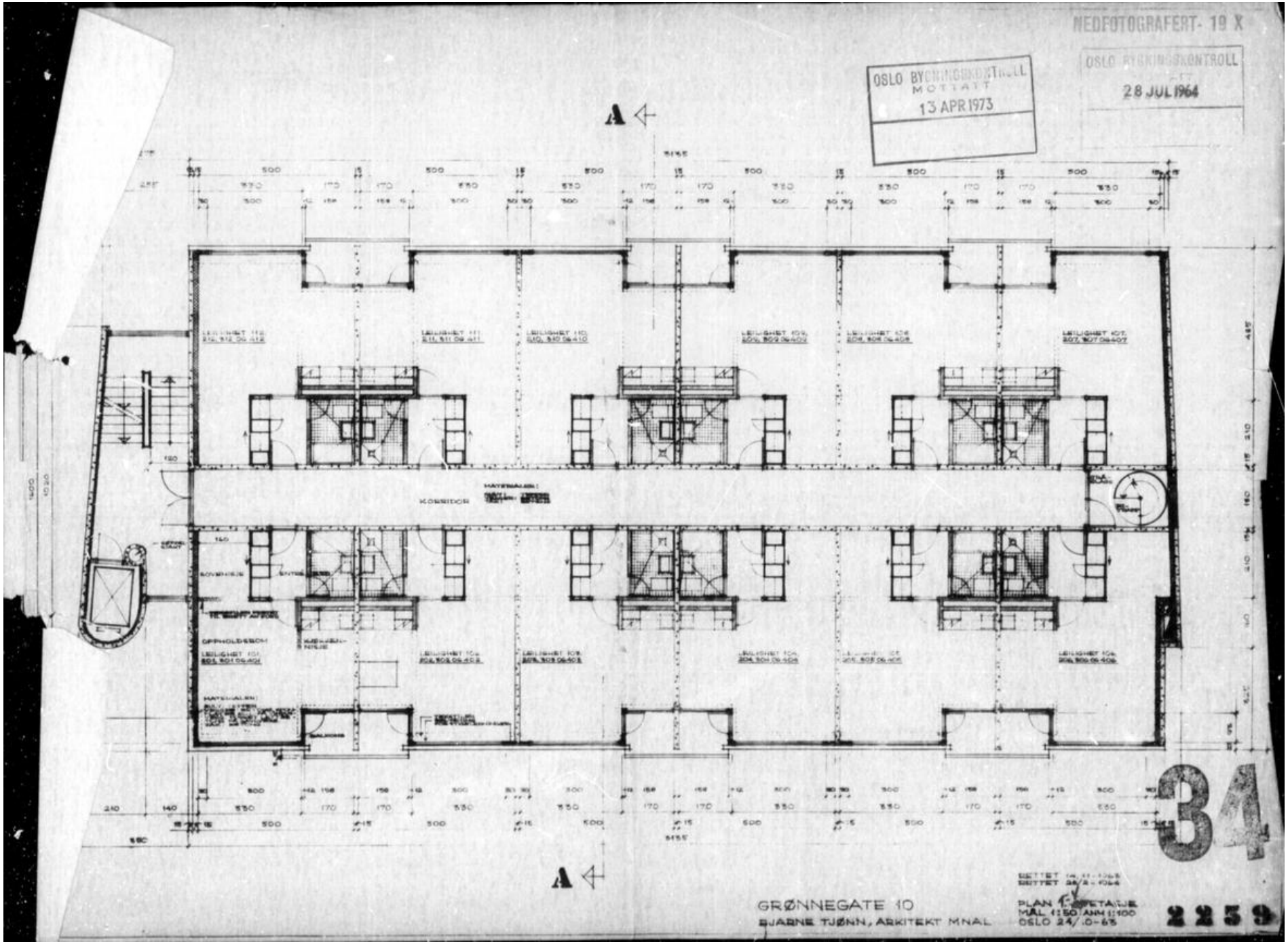
10. Brudd på ordensreglene

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

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYPLANKONTOR
13 APR 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 FEB 1963
BALKONG
STUE
17/3.7
KJØKK
5/1.8
SOV
ENTR
TV.RPERROM
KORRIDOR
SJAKT
WC BAD
21
OSLO 6.-2.
GRØNNEGATE 10
BJARNE TJØNN ARKITEKTMNA


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
28 JUL 1964
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR 1973
A
A
KORRIDOR
OPPHOLDSROM
GRØNNEGATE 10
BJARNE TJØNN, ARKITEKT MNAL
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:50 / ANN 1:100
OSLO 24/.0-65
2259
34

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMARK AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 25.06.2020

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

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

Ferdigattest - Grønnegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn. av sokkeletasje til røntgeninstitutt og tannlegekontor.

Arbeidsted	Matr.nr.	J.nr.
Grønnegaten 10.		67/3772

Byggherre

A/S LENSMANNSGÅRDEN
Postboks 245
OSLO 1.

Ansvarshavende

Sivilingeniør JON BECH
Boks 245
OSLO 1.

Dato 5. januar 1970.

HG/KL.

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

H. G.

Bygningsinspektør

Hans Greftegreff.

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

NL C-12. 6000. ANDVORD. 3094/69. –

A/S Lensmannsgården,
Postboks 245,

Oslo 1.

16. oktober 1968.

Arkitekt Bakke

EB/SH 67/3772

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

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

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

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

Konferer vedlagte gjenparter.

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

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
arkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Kongsli siv. ark.
Postboks 148 Slemdal
0710 OSLO

Dato: 03.01.2013

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

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

FERDIGATTEST - GRØNNEGATA 10

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.11.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2013 av:

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMARK AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 25.06.2020

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

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

Ferdigattest - Grønnegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[22] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Ny åpning mot Grønnegate 12

Arbeidssted	Matr.nr.	Gnr./Bnr.
Grønnegate 10		76/2643

Byggherre

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

Oslo 1.

Ansvarshavende

PMB/TL

Dato

6.oktober 1978

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KK Arkitektkontor
Solstuveien 12
1389 HEGGEDAL

Dato: 07.12.2011

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

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

FERDIGATTEST - GRØNNEGATA 10

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.12.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2011 av:

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[m] * OSLO 1

HG/GS

KOPI

Oslo, den **26.4.1973**

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Grönnegaten 10.
Journalnr.
61/3940
Arbeidets art
Nybygg
Avsluttende synsforretning
18.2.1972.
Bygningens art
Boligblokk
Byggherre
A/S Lensmannsgården v/G.R. Bauer, Ruselökkveien 50, Oslo 2.
Byggemelder
Arkitekt Bjarne Tjönn, Eilert Sundtsgate 4, Oslo 2.
Ansvarshavende
Siv.ing. Jon Bech, Boks 245, Oslo.

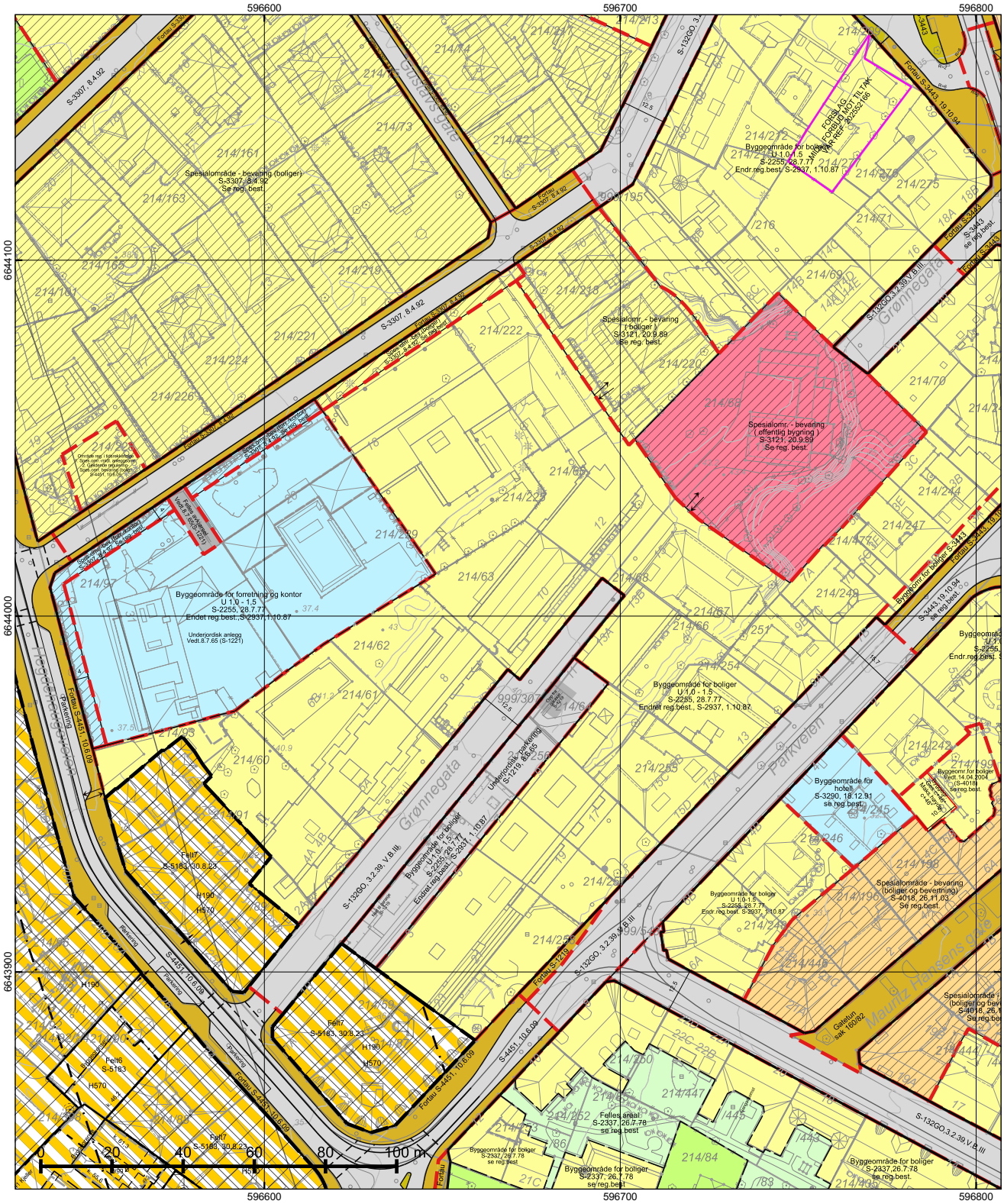
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Kaare Reglo
xxxxx
for Overingeniør
G. Heber

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

Skj. C 15 4000. ANDVORD. 2160570. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

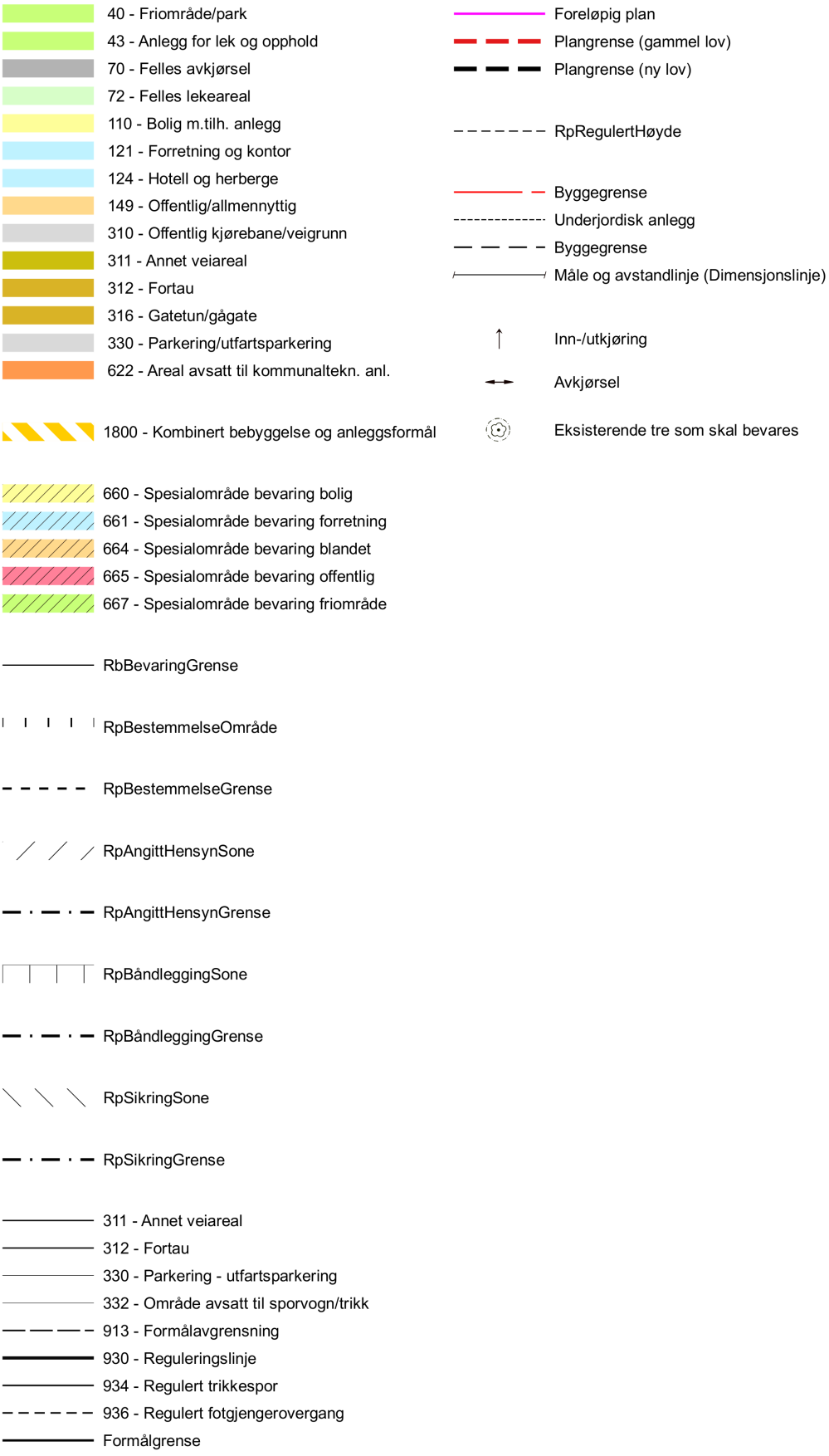
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

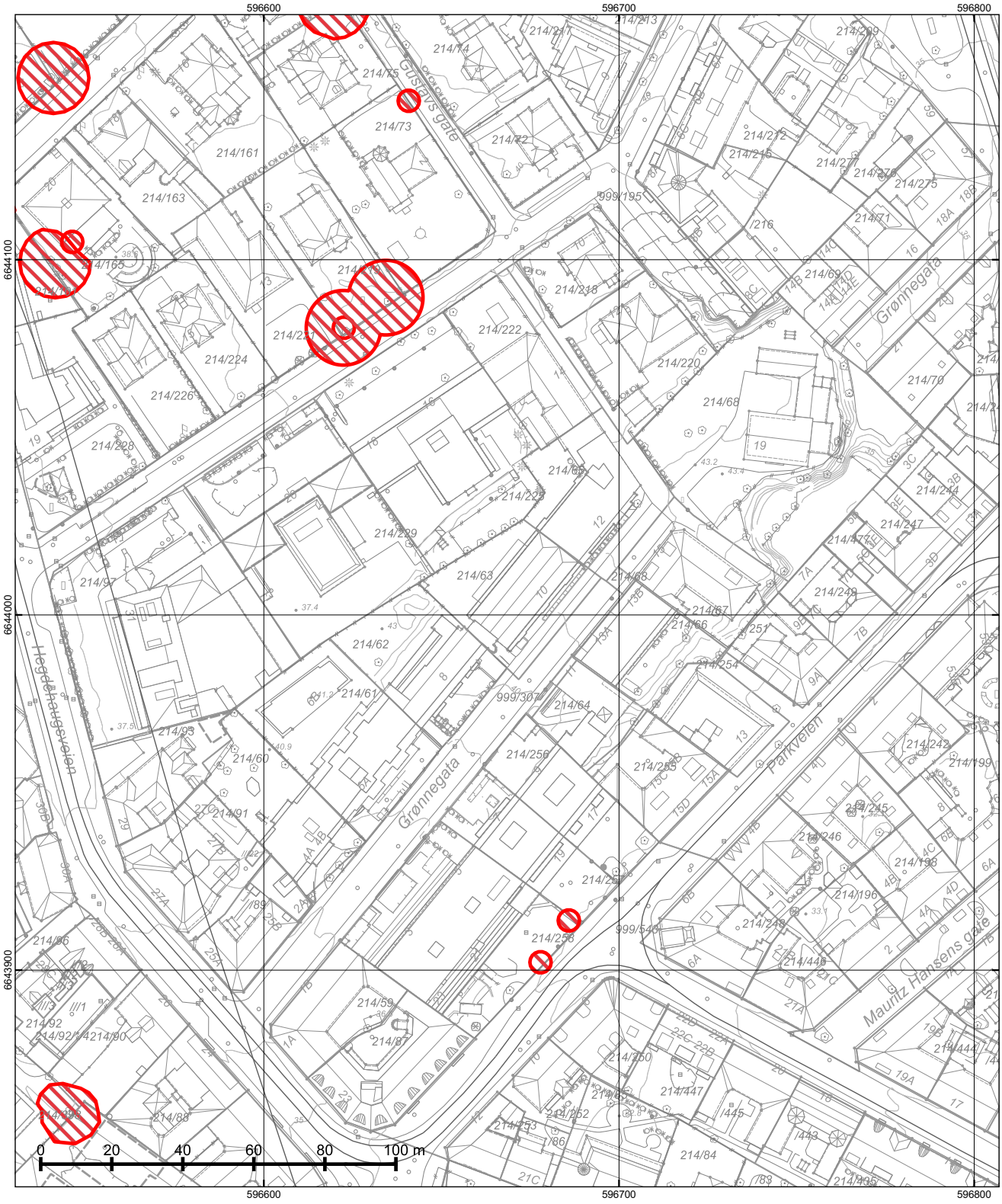
PlottID/Best.nr: 334312/ 86528048
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRØNNEGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/63

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 334312/ 86528048
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRØNNEGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/63

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334312/86528048
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

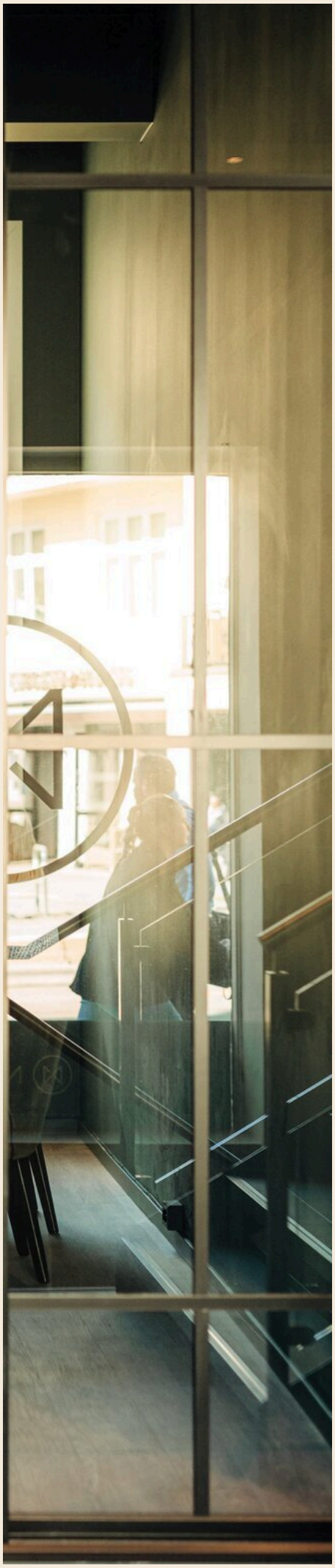


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønnegata 10 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 63, snr 14 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Haakon Telle Bøe

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757