NORDVIK

Grüners gate 12A

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grüners gate 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
43	Vedlegg
51	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk 3-roms m/ delikat bad fra 2020 og kjøkken fra 2018. Org. tregulv, stukkatur og takhøyde på 2,94 m. V. vann inkl

Prisantydning	**6 230 000,-**
Omkostninger	**159 460,-**
Totalpris	**6 495 059,-**
Fellesgjeld	**105 599,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 689,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1874**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

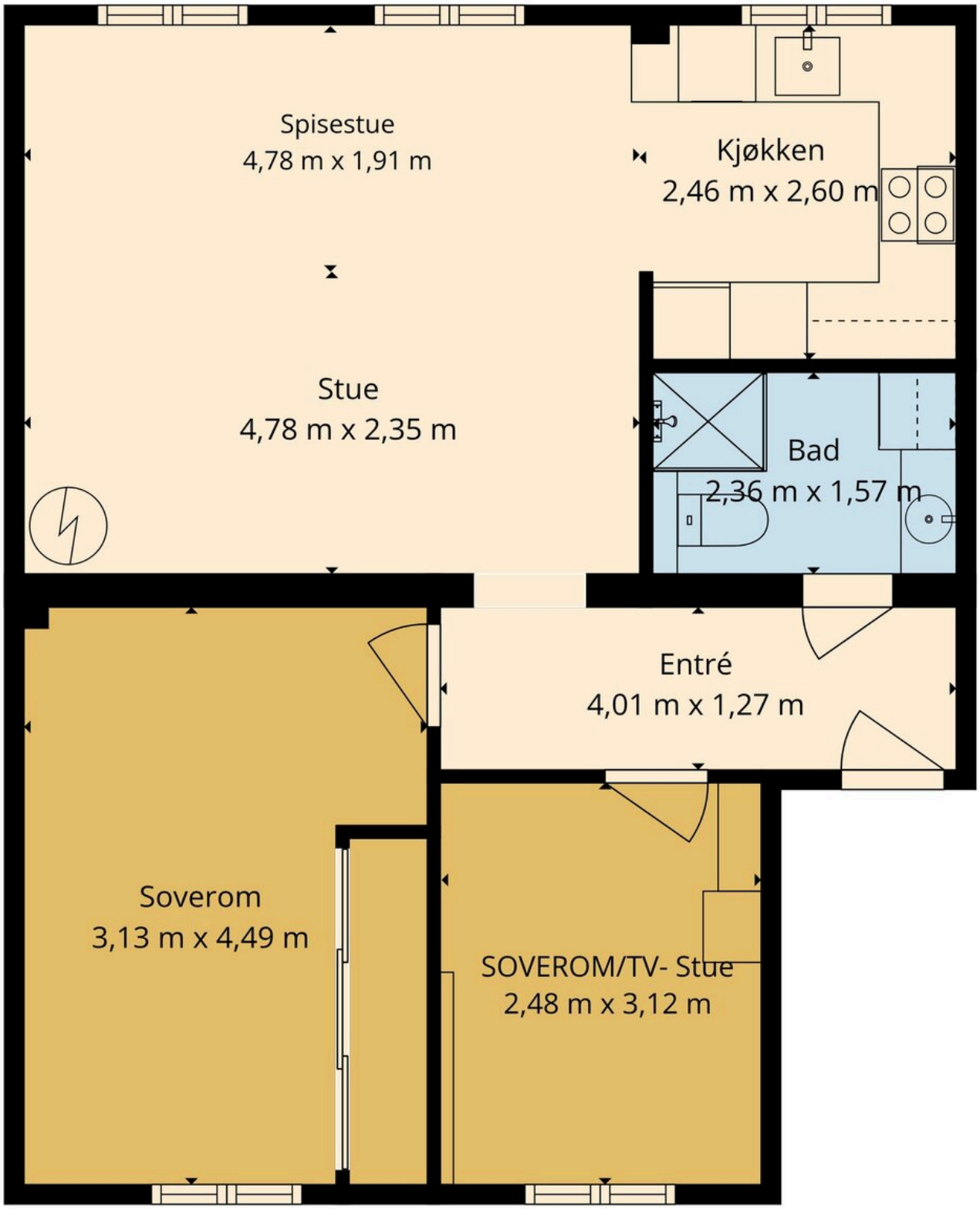
GRÜNERS GATE 12A
Presentert av Vilde Nadden

Klassisk og fin 3-roms med super beliggenhet, i en rolig gate midt på Grünerløkka. Leiligheten er gjennomgående med gode kvaliteter som blant annet nyslipt originalt tregulv i stue/kjøkken, flott rundovn, malt teglstein, stukkatur og rosett. Videre har den en generøs takhøyde på 2,94 m, store vindusflater og gjennomgående planløsning med to soverom mot lukket bakgård.

Romslig 3-roms
Delikat bad, ferdigstilt i 2020, med 10 års garanti fra Bademiljø
Stilrent kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
Stue med koselig rundovn
To fine soverom som er vendt ut mot hyggelig bakgård
Rosett og stukkatur
Disponerer bod i trappeoppgangen samt kjellerbod
Varmtvann og internett inkl.
Rolig beliggenhet i sidegate til Thorvald Meyers gate

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0277/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grüners gate 12A, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 61, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Sofie Augedal Os
Tommy Nordli

Kjøpesum og omkostninger
6 230 000,- (Prisantydning)
105 599,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 335 599,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
158 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 495 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 508 059,- (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
1874

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

Gruners gate 12A
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Gang, to soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. En bod på 1 kvm i trappeoppgang og en i kjeller på 7 kvm.
Total BRA: 8 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. Dette gjelder både boden i trappeoppgang og kjeller. Selger har disponert disse bodene så lenge de har bodd her.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan

påvirke boligens BRA.
- Takhøyde er målt til 2.94m.
- Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Innhold
Leiligheten består av gang, stue/kjøkken, to soverom mot bakgård og bad. I tillegg disponerer boligen en bod på 1 kvm i trappeoppgangen og en romslig kjellerbod på ca. 7 kvm.

- Felles sykkelstativ under takoverbygg i bakgården (én sykkel per beboer iht. husordensreglene), adkomst via avlåst portrom.
- Egen utvendig bod i bakgården beregnet for barnevogner (maks én per husstand).

Standard
GANG
Innbydende og romslig entré/gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Dørcallinganlegg med portåpner plassert ved entrédøren. Praktisk med fliser på gulv, med gulvvarme under. Inngang til alle rom, bortsett fra kjøkken. Kort vei til bod i trappeoppgangen, perfekt for ekstra lagring av matvarer, verktøy eller lignende. Sikringsskapet (automatsikringer og jordfeilbrytere, med oppdatert kursfortegnelse).

STUE
Leiligheten har en lys og romslig stue med god plass til stor og hyggelig sofagruppe, tv-seksjon, spisestue samt øvrig møblement. Eldre og sjarmerende rundovn i stuen og nyslipt tregulv. Store vindusflater og svært god takhøyde på inntil 2,94 meter. Pent tak med rosett og stukkatur.

Selgers ord: "Selv om leiligheten ligger i 1. etasje, oppleves den høy og luftig: takhøyden er ca. 2,94 m med originale detaljer som rosett, stukkatur, malt teglvegg og rundovn. Vinduene i stua er skjermet i nedre del, så innsyn har aldri vært et tema, og på sju år har vi ikke hatt én ubehagelig opplevelse med å bo i 1. etasje. Leiligheten er gjennomgående med lys fra begge sider, og planløsningen med åpen kjøkken/stue-løsning mot sør og to soverom mot bakgården fungerer veldig godt i hverdagen."

KJØKKEN
Tidløs kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Nyere fliser over benkeplate. Nedfelt enkel oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer som medfølger (oppvaskmaskin, kombiskap, Miele stekeovn og platetopp). Fritthengende ventilator med kullfilter. Stort vindu ved kjøkkenvask for ekstra lufting dersom man ønsker det.

HOVEDSOVEROM
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement. Rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe fra garderobemannen. Soverommet vender ut mot det rolige gårdsrommet. Selgers ord: "Soverommene vender mot en skjermet bakgård, så vi synes det har vært stille om natten. Soverommene ligger mot nord og er svale og gode å sove i, også om sommeren".

SOVEROM II
Soverommet er også av god størrelse med plass til seng, garderobeskap og nattbord. Rommet er i dag innredet som TV-rom/spillrom, men passer også godt som kontor, gjesterom, barnerom, walk-in-closet etc.

BAD
Delikat og nyere bad, totalrehabilitert og ferdigstilt i 2020. Badet ble pusset opp i regi av eier, og dokumentasjon foreligger. Delikate fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme og downlights i tak. Innredningen består av hjørnedusj med innfellbare dører, servant med underskap, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Stoppekraner for vann sitter i vegg på badet (rør-i-rør). Leiligheten har felles varmtvann fra sameiets beredere.

OVERFLATER
- Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, malt tregulv og fliser.
- Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
- Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Påkostninger gjort i selgers eiertid:
-Totalrehabilitert 2019–2020 av Ringside Rørleggerbedrift AS (Bademiljø). Kontrakt oktober 2019, ferdigstilt januar 2020. Nytt tettesjikt/membran, sluk, fliser m.m. med 10 års tetthetsgaranti fra Bademiljø. Dokumentasjon foreligger (kontrakt, fakturaer og garantibevis).

- Silikonfuger i dusjsonen fornyet sept. 2026 (egen regi, vedlikehold).
- Tregulv i stue/kjøkken slipt og overflatebehandlet sept. 2026 av Ekko Parkettsliperi. Faktura 13136 foreligger – vedlegges.
- Ny stekeovn (Miele) montert ca. 2025.
- Kursfortegnelse for sikringsskapet utarbeidet og hengt opp sept. 2026 (lukker avvik fra eltilsyn). Henger i sikringsskapet.
- Tilsyn av fyringsanlegg (rundovn i stue og skorstein) utført av Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, 12.01.2026 (sak 25/32981): ingen avvik. Rapporten påpekte behov for feiing av skorstein. Tilsynsrapport vedlagt.

Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave:
- Fra tidligere eier (iht. salgsoppgave 2019): IKEA-kjøkken 2018, vegg- og himlingsflater malt 2018, parkett på soverom 2 fra 2018.
- Forrige eier oppga at El-tjenesten i 2018 la fire nye kurser til kjøkkenet, med nytt el-opplegg på kjøkkenet, branntetting av tilførselskabler og fire jordfeilautomater i sikringsskapet. El-tjenesten gjennomførte også en el-kontroll i starten av 2018.

Vedlikeholdshistorikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Iht. salgsoppgave ved kjøpet i 2019 har sameiet (før 2019, årstall ukjent for oss) gjennomført: brannsikring godkjent av brannvesenet, renovering av pipeløp (inkl. rundovn i stue), oppussing av oppganger, samt renoveringsarbeider på rør, tak, elektrisk og brannvarslingsanlegg. Vinduer: trevinduer med 2-lags glass fra 1988. Sameiet fikk utført en tilstandsrapport av hele bygården i mars 2025 for å planlegge vedlikehold de neste 10 år.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 20. juli 2019.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS (Bademiljø). Totalrehabilitering av bad/våtrom med nytt tettesjikt, membran og sluk. Kontrakt inngått okt. 2019, arbeidet fullført primo 2020 (siste faktura 06.01.2020). 10 års tetthetsgaranti fra Bademiljø foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS (Bademiljø) fornyet tettesjikt, membran og sluk som en del av totalrehabiliteringen av badet. Kontrakt okt. 2019, arbeidet fullført primo 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger fra Bademiljø/Ringside Rørleggerbedrift AS: signert kontrakt, prosjekteringsunderlag/tegninger og garantibevis (10 års tetthetsgaranti) for rehabiliteringen utført 2019-2020.

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? SVAR: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp og gammel rundovn (ildsted) i stuen ble rehabilitert i regi av sameiet, ifølge opplysninger gitt i salgsoppgaven ved mitt kjøp i 2019. Utførende foretak er ikke kjent for undertegnede.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeid i tidligere eiertid (faglært): Iht. tidligere eiers egenerklæring i salgsoppgaven fra 2019 la El-tjenesten i 2018 fire nye kurser til kjøkkenet, nytt el-opplegg på kjøkkenet, branntetting av tilførselskabler og fire jordfeilautomater i sikringsskapet. Tidligere eier oppga at samsvarserklæring foreligger, men vi har ikke mottatt kopi av den. Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget i vår eiertid (2019-). Kursfortegnelse for sikringsskapet er utarbeidet og hengt opp i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? 2023 (eltilsyn/DLE, ett avvik: manglende kursfortegnelse, rettet 2026). Også kontroll av El-tjenesten i 2018 iht. tidligere eier.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Ja.
Beskriv: El-anlegget: Eltilsyn (Det lokale eltilsyn) utført 2023 med ett avvik (manglende kursfortegnelse), rettet 2026. Iht. tidligere eier ble anlegget også kontrollert av El-tjenesten i starten av 2018. Ingen oljetank, sentralfyr, balansert ventilasjon eller varmepumpe i boligen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført privat radonmåling i leiligheten. Målingen viste kun lave (grønne) verdier, godt under grenseverdiene.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja Beskriv: Gjelder fellesarealer, ikke leiligheten. Sameiets tilstandsvurdering av bygningen (Aktiva Takst, mars 2025) anga mistanke om hussopp i kjeller og anbefalte nærmere undersøkelse. Ifølge styreleder har sameiet i etterkant fått kjelleren sjekket for mugg, og det ble ikke påvist farlig mugg. Det er en gammel bygård, og kjellerne i slike gårder er ofte noe fuktige. Iht. tidligere eiers egenerklæring (2019) var det før 2019 en lekkasje fra nabos bad ned i leilighetens kjellerbod.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja Beskriv: Bygning fra 1874 med trebjelkelag; skjevhet i gulv må påregnes. Se tilstandsrapport for info.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? SVAR: Ja. Beskriv: Gulvføleren til den elektriske gulvvarmen på kjøkken/soverom 2 (felles termostat) er defekt. Termostaten styres i dag av romføler i stedet for gulvføler; gulvvarmen fungerer, men reguleringen er ikke optimal.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja Oppgi type rapport og årstall: 1) Sameiets tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for fellesarealene (Aktiva Takst AS, befaring 20.03.2025). Konklusjon: bygningsmassen i god stand alderen tatt i betraktning, moderate påkostninger må påregnes kommende år. Gjelder kun fellesarealer. 2) Tilstandsrapport for leiligheten (Stigen Boligtakst AS, 14.09.2026), vedlagt salgsoppgaven. 3) Tilstandsrapport fra kjøpet i 2019 (Anticimex, 12.04.2019). 4) Tilsynsrapport fyringsanlegg, Oslo brann- og redningsetat, 12.01.2026 – ingen avvik. 5) Tilsynsrapport el-anlegg 2023 – ett avvik, rettet.

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? Ja, i forrige salgsprosess (2019) og i denne salgsprosessen. Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Ja Beskriv: Ingen vedtak eller konkrete forslag kjent. Styreleder opplyste 16.09.2026 at det ikke er planlagt større arbeider per nå. Sameiet har innhentet en tilstandsrapport på bygården og laget en vedlikeholdsplan ut ifra den. Se salgsoppgave eller konferer med megler for mer informasjon. Felleskostnadene har historisk økt ca. 2 % årlig.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H0101

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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.

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.

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
- Saltakskonstruksjon.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1988.
- En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
- Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Tekniske installasjoner
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Anlegg med automatsikringer.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 til 60 år.
- Ytterdører: Det er registrert at ytterdøren tar mot karm ved bruk. Døren har også høy alder med forventet redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne dører.
- Overflater - gulv: Det er registrert synlig sprekkdannelse i gulvskjøter på kjøkkenet, noe som indikerer bevegelser i gulvkonstruksjonen eller uttørking av materialet.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt Ved enkel nivellering av: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 6,5 cm igjennom rommet. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 3cm. Gulvet på kjøkkenet står i spenn og det er luft under gulvbord. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes
- Overflater og innredning: Det er ikke registrert lekkasjestopper eller automatisk vannavstengning tilknyttet kjøkkeninstallasjonene.
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett

gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. En dør er kappet og er utsatt for fuktpåvirkning, da den er plassert ved vaskemaskinen. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
- Kjøkken/stue: Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad > Overflater gulv: Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Dette indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag på de aktuelle områdene. Det ble ikke registrert løse fliser eller tegn til følgeskader på befaringsdagen.
-Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger. Eventuelle forbedringer må avklares med sameiet

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Les mer om konsekvens og tiltak i tilstandsrapporten. Det tas forbehold om at alle interessenter setter seg inn i hele tilstandsrapporten og salgsoppgaven før bud inngis.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Innbo og løsøre
Følger med utover standardlista:
- Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin, kombiskap, Miele stekeovn, platetopp, ventilator).
- Vaskemaskin.
- Gardiner med skinner på soverom.
- En del ubrukt koks til rundovnen som ligger i kjellerboden.

Følger ikke med:
- Taklampe i rosetten i stua, taklampe på kjøkkenet og andre krokhengte lamper.
- TV og feste på TV-rommet.
- Den frittstående hylla i stua.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming er elektrisk: panelovner (to i stua, én på hovedsoverommet), gulvvarme på bad, i entré, kjøkken og soverom 2, samt vedfyring i rundovn i stua. Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2019 og det har vært tilsyn i 2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Forbruk ca. 11 000 kWh per år (Fjordkraft, okt. 2025–sep. 2026; høyest januar ca. 1 880 kWh, lavest juli ca. 260 kWh).
Totale strømkostnader inkl. nettleie fra Elvia (gjennomfakturert via Fjordkraft) og fratrukket Norgespris: ca. kr 13 300 per år, dvs. ca. kr 3 300 per kvartal – høyest i januar (kr 1 948) og lavest i juli (kr 466).

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 689,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, lån/avdrag på fellesgjeld, internett, diverse drift og vedlikehold, forretningsfører, styrehonorar m.m.

Fordelt slik:
Dugnad: 70,-
Felleskostnader: 5 385,-
Internett: 234,-

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

- Innboforsikring
- Alarm
- Kabel-tv

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 489 318,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 957 272,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale med Telia. I følge styreleder er internett fra Telia inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grunersgate 12, orgnr. 979823940

Om sameiet
- Sameiet Grunersgate 12, med gnr. 228 og bnr. 61 i Oslo kommune og består av 16 boligseksjoner i bygninger som ble opprettet på eiendommen i 1880.
- Styrets leder: Henriette Markussen. Epost: grunersgate12@styremail.no
- Forretningsfører er Norian.

Informasjon fra styret den 16.09.2026:
- Det er ingen planer om å øke fellesutgifter per nå. Men det er vanlig med indeksjustering hvert år.
- Det er ingen planer om store utgifter knyttet til vedlikehold. Sameiet har en god del penger spart opp.
- Det var ikke et årsmøte i 2026. Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.
- Inkludert i felleskostnaden er internett og varmtvann. Telia er leverandør

Sameiet har i løpet av senere tid gjennomført følgende tiltak:
- Gjennomført brannsikring
- Rehabilitering av pipeløp
- Oppussing av oppganger
- Balkonger mot bakgård
- Ny membran på takterrasser (2021)
- Nye varmtvannsberedere (2023).
Opplysning gitt av selger.

Sameiet fikk i 2025 utarbeidet en tilstandsvurdering med 10-års vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst. Planen konkluderer med at bygningsmassen er i god stand alderen tatt i betraktning, men anbefaler moderate påkostninger de neste årene, bl.a. fasadevask/-behandling og overflatebehandling av vinduer (ca. 2027), maling av oppganger, samt rørinspeksjon/forprosjekt for vann- og avløpsrør (ca. 2028). Rapporten peker også på mistanke om hussopp i kjeller som bør undersøkes. I følge styreleder september 2026 er dette sjekket ut av fagkyndige, og det ble konkludert med at det ikke var farlig sopp. Sameiet skal derfor ikke gjøre noe videre med dette p.t. Denne tilstandsrapporten ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven da alle bygårder ikke vanligvis har det. Men det er bare å gi beskjed til megler dersom man ønsker denne tilsendt.

Hvordan opplever dere driften og informasjonen fra styret?
Svar: Godt inntrykk. Hyggelig og tilgjengelig styreleder, ryddig drift og god informasjon. Forretningsfører er ECIT Norian, årsmøte holdes digitalt. Sameiet har fått utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan (2025) og har faste serviceavtaler på brannvarsling, rør og renhold.

Hva slags aldersgrupper er representert i sameiet?
Svar: Veldig hyggelige naboer og god stemning i gården. Blandet aldersgruppe: flest unge, men også noen voksne familier som har bodd her i mange år og fortsatt har ungdom boende hjemme. Aldri klager på støy eller andre problemer i vår eiertid. 16 seksjoner fordelt på to oppganger.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 105 599,-pr. 31.12.2025

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.43.60855
Rest lånebeløp: 1 275 683.82
Innfrielsedato: 01.05.2041
Rente: 7.15%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1212.88.74303
Rest lånebeløp: 232 379.37

Innfrielsedato: 01.07.2029
Rente: 7.45%

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 237 607,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 214.000,-

Årsregnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ved spørsmål utover dette, ta kontakt med styreleder eller forretningsfører.

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82377237

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 592 kvm (Eiertomt)
Felles tomt som tilhører borettslaget. Det er sykkelstativ, benker og noe beplantning i bakgården.

Adkomst
Adkomst til boligen fra Grüners gate, via indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. Se Google-maps for nærmere beskrivelse.

Radonmåling
Det er utført privat radonmåling i leiligheten. Målingen viste kun lave (grønne) verdier, godt under grenseverdiene. Opplysning gitt av selger.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget etterspurt og populær beliggenhet sentralt på Grünerløkka, i en blindgate midt mellom Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Selgers ord: "Svar: Vi har bodd her i sju år og elsker leiligheten og beliggenheten. Det er midt på Grünerløkka, men likevel rolig: Grüners gate er en blindvei uten gjennomgangstrafikk, og soverommene vender mot en skjermet bakgård, så det er helt stille om natten. Nabolaget har alt i gangavstand: Sofienbergparken og Grünerhagen rett ved, Akerselva, Birkelunden, Mathallen og kafeer/restauranter på Løkka, med trikk og buss få minutter unna".

Grüners gate har altså en svært attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka, samtidig som selve gaten er roligere og mer tilbaketrukket enn de travleste gatene i området. Her bor du mellom Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, med parker, kaféer, restauranter, nisjebutikker og kollektivtransport bare noen minutters gange hjemmefra.

Grünerløkka er kjent for sitt levende bymiljø og store utvalg av spisesteder og kaffebarer. Rett i nærheten finner du blant annet Villa Paradiso Grünerløkka på Olaf Ryes plass, Bønder i Byen Grünerløkka i Seilduksgata og Godt Brød Grünerløkka i Thorvald Meyers gate. I selve Grüners gate ligger også Tim Wendelboe, en av områdets mest kjente kaffebarer. Utvalget endrer seg stadig, og Grünerløkka har i dag et svært bredt tilbud av restauranter, barer, bakerier og kaféer.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger både Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden og Grünerhagen i nærområdet. Akerselva er også en kort spasertur unna og byr på fine tur- og løpemuligheter langs elven, med forbindelse videre både mot sentrum og nordover. Ved Vulkan finner du Mathallen og et variert tilbud av serveringssteder, og det er kort vei videre til både Kuba og Nedre Foss.

Thorvald Meyers gate og Markveien byr på et godt utvalg av butikker, vintage- og nisjeforretninger, interiørbutikker og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, og det er kort vei til både treningssentre og øvrige hverdagstilbud. Grünerløkka har dessuten et aktivt kultur- og byliv med markeder, konserter og arrangementer gjennom året.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikk fra blant annet Olaf Ryes plass og flere bussforbindelser i nærområdet. Ruters gjeldende linjekart viser trikkeforbindelser videre mot blant annet Jernbanetorget/Oslo S, Aker Brygge og Majorstuen, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen uten bil.

Det kanskje beste med beliggenheten er kombinasjonen: Man bor midt i et av Oslos mest innholdsrike og populære byområder, men i en blindgate skjermet fra gjennomgangstrafikk. Fra leiligheten kan man gå ut døren og ha nærmest alt man trenger i hverdagen innen få minutter.

Offentlig kommunikasjon
Området har et utmerket tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er kun 50 meter fra nærmeste trikkestopp hvor trikk 11, 12 og 13 går, fra Toftes gate finner du busstopp for 30-bussen og fra Sannergata busstopp kan du ta buss nr. 21 og 33. Nærmeste T-bane finner du på Carl Berner. Det er enkelt å ta seg til Oslo S som har tog, flytog og bussforbindelser. Med bil er det rask tilgang til Ring 1 og 2, og samtidig kort vei opp til Sinsenkrysset. Det er umiddelbar nærhet til flere matbutikker, også søndagsåpne.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Dagens planløsning avviker fra den originale planløsningen på følgende punkter:
- Opprinnelig var kjøkkenet der soverom II er i dag. Hovedsoverommet heter "kammers" på den originale tegningen. Det var opprinnelig ikke toalett i boligen, det var ikke vanlig på byggetidspunktet. Så dagens bad var opprinnelig en del av stuen. Det ligger en byggesak på plan og bygg som heter "GRUNERS GATE 12 , FORBYGN., INNV. FORANDR.ARB. SAMT INN R. BAD/WC -". Men det er ikke mulig å se dokumentene på byggesaken. Dagens stue, kjøkken og bad var opprinnelig et stort rom som het "stue". Selger har ikke gjort noen endringer på planløsningen siden de flyttet inn. Boligen selges slik den fremstår på visning. Eventuelle søknader om endringer, pålegg etc. er kjøpers ansvar fra og med overtakelse.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Området for øvrig er regulert til boliger, vei, forretninger, kontor, lager, fellesareal, friområde/park, industri, kultur, offentlig bygning m.m. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

301/228/61/2:
13.09.1939 - Dokumentnr: 405904 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1990 - Dokumentnr: 37411 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/1037

11.01.1991 - Dokumentnr: 2053 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:540
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav (30 år). Fl.-best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging .

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

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 666,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Privatvisninger kostnadsfritt. Og evt. en ekstra visningsrunde. Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-
Foto - Pris varierer noe basert på fotograf og pakke kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører ca. Selger betaler kostpris, pris varierer basert på forretningsfører og pakke som må bestilles kr. 4 994,-

Samlet skal selger betale kr. 133 185,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Grüners gate 12A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**10 min**
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**12 min**
194 elever, 14 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
431 elever, 30 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**22 min**
227 elever, 16 klasser	1.9 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Hersleb videregående skole	**9 min**

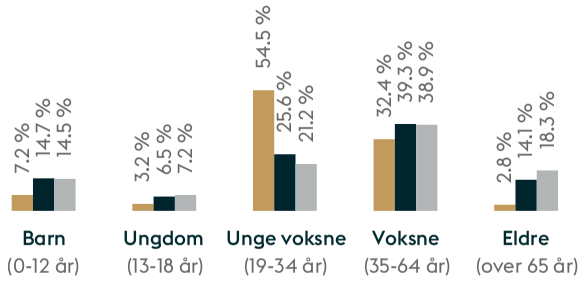
Offentlig transport

Sofienbergparken	**1 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Olaf Ryes plass	**1 min**
Linje 11, 12, 18	0.1 km
Carl Berners plass	**17 min**
Linje 5	1.3 km
Tøyen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	**1 min**
79 barn	0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
48 barn	0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	**6 min**
54 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

«Hyggeligste stedet på Grünerløkka»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grüners gate 12 A, 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 61, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3899 **Eiendomsverdi ref nr:** EM9037

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 som minimum 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1874

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur,
Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1988

En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, malt tregulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: annet.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre, soverom/tv-stue samt fyring med ved.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

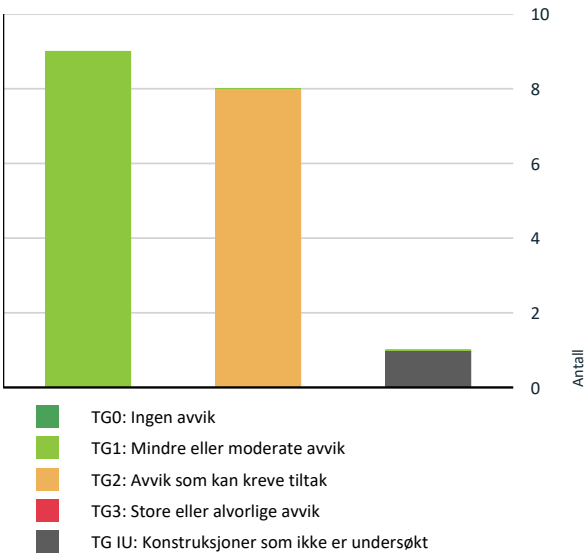
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1874

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1988

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold.

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og vurderes utskifting av vinduene på grunn av slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, redusert komfort, og at vinduene kan få funksjonssvikt eller utvikle fuktskader over tid.

• Konsekvens
Vinduene er fra 1988 og har oppnådd en alder hvor det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt vedlikeholdsbehov. Eldre vinduer har generelt økt risiko for punktering av glass, trekk, kondensdannelse og svekket funksjon i beslag og åpningsmekanismer.
Tiltak
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold og periodisk kontroll av beslag, tetningslister og overflatebehandling. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at ytterdøren tar mot karm ved bruk. Døren har også høy alder med forventet redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne dører.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Forholdet medfører redusert brukskomfort og økt slitasje på dørblad, karm og beslag. Høy alder kan videre gi økt varmetap og redusert energieffektivitet.
Tiltak
Døren bør justeres slik at den fungerer uten å ta mot karm. Videre vedlikehold eller utskifting må vurderes ut fra alder, slitasje og ønsket energistandard.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, malt tregulv og fliser.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlig sprekkdannelse i gulvskjøter på kjøkkenet, noe som indikerer bevegelser i gulvkonstruksjonen eller uttørking av materialet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Videre bevegelse kan medføre økt åpning i skjøter, redusert estetisk kvalitet og økt risiko for slitasje.
Tiltak
Skjøtene bør utbedres og følges opp ved normalt vedlikehold.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 6,5 cm igjennom rommet
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 3cm.

Gulvet på kjøkkenet står i spenn og det er luft under gulvbord.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Det er registrert skjevheter på inntil ca. 65 mm gjennom stue og ca. 30 mm i soverom. Skjevhetene påvirker bruksmessig funksjon og er utover det som normalt forventes som mindre ujevnheter. Forholdet kan gi redusert møblerbarhet og nivåforskjeller i gulv.
Tiltak
Det anbefales å overvåke utviklingen. Dersom det observeres pågående bevegelser, nye sprekker eller økende skjevheter bør årsaken undersøkes nærmere av fagkyndig.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2019 og det har vært tilsyn i 2026.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.
Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger fra Ringside Rørleggerbedrift AS datert 23.10.2019.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Dette indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag på de aktuelle områdene. Det ble ikke registrert løse fliser eller tegn til følgeskader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Forholdet har begrenset betydning på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser, sprekkdannelser eller lokale skader i fuger og overflater.
Tiltak: Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker..

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er ukjent tetsjikt. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger.

Eventuelle forbedringer må avklares med sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert ved destruktiv metode, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Konsekvens: Manglende hulltaking medfører at konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktiv metode som forutsatt i forskriften. Tilstanden bak overflater er derfor usikker, og skjulte fuktskader eller mangler kan ikke utelukkes.

Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved senere ombygging eller rehabilitering bør det gjennomføres kontroll av konstruksjonen, herunder eventuell hulltaking, for å avdekke skjulte forhold og bekrefte tilstand.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert lekkasjestopper eller automatisk vannavstengning tilknyttet kjøkkeninstallasjonene.
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

• En dør er kappet og er utsatt for fuktpåvirkning, da den er plassert ved vaskemaskinen.

• Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

• Døren bør behandles eller tilpasses med fuktsikre materialer for å hindre oppfukting og skadeutvikling.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for svelling, misfarging eller råte i døren over tid.

• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med sameiet.

Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å avklare med sameiet om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre, soverom/tv-stue samt fyring med ved.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Trappegang		1		1	
1. Etasje	62			62	
Kjeller		7		7	
SUM	**62**	**8**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Trappegang		Bod	
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, tv-stue/soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er målt til 2.94m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Tommy Nordli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	61	0	2	592 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Grüners gate 12 A

Hjemmelshaver
Os Sofie Augedal, Nordli Tommy

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
69 / 1037

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 592,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Bad/våtrom: Totalrehabilitert 2019–2020 av Ringside Rørleggerbedrift AS (Bademiljø). Kontrakt okt. 2019, ferdigstilt jan. 2020. Nytt tettesjikt/membran, sluk, fliser, sanitærutstyr. 10 års tetthetsgaranti fra Bademiljø. Dokumentasjon foreligger (kontrakt, fakturaer, garantibevis) – vedlegges.
- Silikonfuger i dusjsonen fornyet sept. 2026 (egen regi, vedlikehold).
- Parkettgulv slipt og overflatebehandlet sept. 2026 av Ekko Parkettsliperi (Perparim Kuka). Faktura 13136 foreligger – vedlegges.
- Ny stekeovn (Miele) montert ca. 2025.
- Kursfortegnelse for sikringsskapet utarbeidet og hengt opp sept. 2026 (lukker avvik fra eltilsyn). Henger i sikringsskapet.
- Tilsyn av fyringsanlegg (rundovn i stue og skorstein) utført av Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, 12.01.2026 (sak 25/32981): ingen avvik. Rapporten påpekte behov for feiing av skorstein. Tilsynsrapport vedlagt.
- Fra tidligere eier (iht. salgsoppgave 2019): IKEA-kjøkken 2018, vegg- og himlingsflater malt 2018, parkett og skyvedørsgarderobe på soverom 2 fra 2018.
- Forrige eier oppga at El-tjenesten i 2018 la fire nye kurser til kjøkkenet, med nytt el-opplegg på kjøkkenet, branntetting av tilførselskabler og fire jordfeilautomater i sikringsskapet. El-tjenesten gjennomførte også en el-kontroll i starten av 2018.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Iht. salgsoppgave ved kjøpet i 2019 har sameiet (før 2019, årstall ukjent for oss) gjennomført: fullverdig brannsikring godkjent av brannvesenet, renovering av pipeløp (inkl. rundovn i stue), oppussing av oppganger, samt renovasjonsarbeider på rør, tak, elektrisk og brannvarslingsanlegg. Vinduer: trevinduer med 2-lags glass fra 1988.
Sameiet fikk utført en tilstandsrapport av hele bygården i mars 2025 for å planlegge vedlikehold de neste 10 år.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ingen kjente skader eller skadedyr. Normal bruksslitasje. Bygård fra 1874 – noe skjevheter i etasjeskiller må påregnes (omtalt i tilstandsrapport 2019).
Kjent mangel: Gulvføleren til den elektriske gulvvarmen på kjøkken/soverom 2 (felles termostat) er defekt. Termostaten styres i dag av romføler i stedet for gulvføler. Gulvvarmen fungerer, men reguleringen er ikke optimal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	14.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.09.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bad	23.10.2019	Ringside Rørleggerbedrift AS	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	12.01.2026	Brann- og redningsetaten	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	16.06.2023	Elvia AS	Gjennomgått		Nei
Radonmåling	13.09.2026	Airthings	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tommy Nordli	9578-5997-4-2987434	2026-10-01 12:41:38
Sofie Augedal Os	9578-5999-4-2697973	2026-10-01 12:45:14

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0277/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grüners gate 12A, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sofie Augedal Os, Tommy Nordli

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS (Bademiljø). Totalrehabilitering av bad/våtrom med nytt tettesjikt, membran og sluk. Kontrakt inngått okt. 2019, arbeidet fullført primo 2020 (siste faktura 06.01.2020). 10 års tetthetsgaranti fra Bademiljø foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS (Bademiljø) fornyet tettesjikt, membran og sluk som en del av totalrehabiliteringen av badet. Kontrakt okt. 2019, arbeidet fullført primo 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger fra Bademiljø/Ringside Rørleggerbedrift AS: signert kontrakt, prosjekteringsunderlag/tegninger og garantibevis (10 års tetthetsgaranti) for rehabiliteringen utført 2019-2020.

---

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: Pipeløp og gammel rundovn (ildsted) i stuen ble rehabilitert i regi av sameiet, ifølge opplysninger gitt i salgsoppgaven ved mitt kjøp i 2019. Utførende foretak er ikke kjent for undertegnede.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeid i tidligere eiertid (faglært): Iht. tidligere eiers egenerklæring i salgsoppgaven fra 2019 la El-tjenesten i 2018 fire nye kurser til kjøkkenet, nytt el-opplegg på kjøkkenet, branntetting av tilførselskabler og fire jordfeilautomater i sikringsskapet. Tidligere eier oppga at samsvarserklæring foreligger, men vi har ikke mottatt kopi av den. Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget i vår eiertid (2019-). Kursfortegnelse for sikringsskapet er utarbeidet og hengt opp i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 (eltilsyn/DLE, ett avvik: manglende kursfortegnelse, rettet 2026). Også kontroll av El-tjenesten i 2018 iht. tidligere eier.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: El-anlegget: Eltilsyn (Det lokale eltilsyn) utført 2023 med ett avvik (manglende kursfortegnelse), rettet 2026. Iht. tidligere eier ble anlegget også kontrollert av El-tjenesten i starten av 2018. Ingen oljetank, sentralfyr, balansert ventilasjon eller varmepumpe i boligen.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført privat radonmåling i leiligheten. Målingen viste kun lave (grønne) verdier, godt under grenseverdiene.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gjelder fellesarealer, ikke leiligheten. Sameiets tilstandsvurdering av bygningen (Aktiva Takst, mars 2025) anga mistanke om hussopp i kjeller og anbefalte nærmere undersøkelse. Ifølge styreleder har sameiet i etterkant fått kjelleren sjekket for mugg, og det ble ikke påvist farlig mugg. Det er en gammel bygård, og kjellerne i slike gårder er ofte noe fuktige. Iht. tidligere eiers egenerklæring (2019) var det før 2019 en lekkasje fra nabos bad ned i leilighetens kjellerbod.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bygning fra 1874 med trebjelkelag; skjevhet i gulv må påregnes. Se tilstandsrapport for info.

---

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?

Ja

Beskriv: Gulvføleren til den elektriske gulvvarmen på kjøkken/soverom 2 (felles termostat) er defekt. Termostaten styres i dag av romføler i stedet for gulvføler; gulvvarmen fungerer, men reguleringen er ikke optimal.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 1) Sameiets tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for fellesarealene (Aktiva Takst AS, befaring 20.03.2025). Konklusjon: bygningsmassen i god stand alderen tatt i betraktning, moderate påkostninger må påregnes kommende år. Gjelder kun fellesarealer. 2) Tilstandsrapport for leiligheten (Stigen Boligtakst AS, 14.09.2026), vedlagt salgsoppgaven. 3) Tilstandsrapport fra kjøpet i 2019 (Anticimex, 12.04.2019). 4) Tilsynsrapport fyringsanlegg, Oslo brann- og redningsetat, 12.01.2026 – ingen avvik. 5) Tilsynsrapport el-anlegg 2023 – ett avvik, rettet.

---

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? Ja, i forrige salgsprosess (2019) og i denne salgsprosessen. Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingen vedtak eller konkrete forslag kjent. Styreleder opplyste 16.09.2026 at det ikke er planlagt større arbeider per nå. Sameiet har innhentet en tilstandsrapport på bygården og laget en vedlikeholdsplan ut ifra den. Se salgsoppgave eller konferer med megler for mer informasjon. Felleskostnadene har historisk økt ca. 2 % årlig.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0277/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sofie Augedal Os	**2026-10-01**	**Tommy Nordli**	**2026-10-01**

Identifikasjon

Sofie Augedal Os

Identifikasjon

Tommy Nordli

Signicat

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

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477OSLO

Deres ref.: 29-0277/26
Vår ref.: 186-1-02/10024
Dato: 18.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Grüners Gate 12**
Organisasjonsnummer:	979823940
Gårds- og bruksnummer:	228 / 61
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Grüners gate 12 A, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Nordli, Tommy Os, Sofie

FELLESKOSTNADER

Dugnad	70.00
Felleskostnader	5 385.00
Internett	234.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 689.00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 105 599**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 35 233

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.43.60855
Rest lånebeløp: 1 275 683.82
Innfrielsedato: 01.05.2041
Rente type: 7.15%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1212.88.74303
Rest lånebeløp: 232 379.37
Innfrielsedato: 01.07.2029
Rente type: 7.45%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei

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

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 18.09.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Henriette Markussen
Epost:	grunersgate12@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477OSLO

Deres ref.: 29-0277/26
Vår ref.: 186-1-02/10024
Dato: 18.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Grüners Gate 12**
Organisasjonsnummer:	979823940
Gårds- og bruksnummer:	228 / 61
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Grüners gate 12 A, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Nordli, Tommy Os, Sofie

FELLESKOSTNADER

Dugnad	70.00
Felleskostnader	5 385.00
Internett	234.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 689.00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 105 599**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 35 233

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.43.60855
Rest lånebeløp: 1 275 683.82
Innfrielsedato: 01.05.2041
Rente type: 7.15%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1212.88.74303
Rest lånebeløp: 232 379.37
Innfrielsedato: 01.07.2029
Rente type: 7.45%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei

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

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 18.09.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Henriette Markussen
Epost:	grunersgate12@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prosjektdata

Prosjektnr.:	58333
Prosjektnavn:	Tommy Nordli
Mottaker av garantinummer:	

Tiltakshaver

Fornavn:	Tommy
Etternavn:	Nordli
E-post:	tommy@nordli.io
Telefon:	45404328
Telefon (arb):	
Mobil:	45404328

Tiltakshaver 2

Fornavn:	
Etternavn:	
E-post:	
Telefon:	
Telefon (arb):	
Mobil:	

Prosjektadresse

Gatenavn og nr.:	Grüners gate 12 a
Leil./seksjonnr.:	
Etasje:	1
Postnr.:	0552
Poststed:	Oslo
Kommune:	
G.nr.:	
B.nr.:	
Festenr.:	

Fakturaadresse

Gatenavn og nr.:	
Postnr.:	
Poststed:	

Prosjektansvarlig

Fornavn:	Håkon
Etternavn:	Lien
E-post:	hakon@ringside.no
Telefon:	90010120

Dokumentliste

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

	Navn	Status
2.1	Prosjekteringsunderlag	Ferdig
2.2	Last opp tegninger	Ferdig
3.1	Tilbud	Ferdig
3.2	Kontrakt	Ferdig
3.3	Opplasting av kontrakt	Ferdig
4.1	Fremdriftsplan Matrise	Ferdig
5.2	Oversikt over underleverandører	Ferdig
5.3	Bilder	Ferdig
5.4	Avviksmelding	Ferdig
5.5	Avviksrapport	Ferdig
6.1	Overtakelsesprotokoll	Ferdig
6.2	Drifts og vedlikeholdsveiledning	Ferdig
6.3	Andre dokumenter	Ferdig
6.4	Opplasting av overtagelsesprotokoll	Ferdig
7.1	Tildeling av garantinummer (Kjedekontoret)	Ferdig
8.1	Utskrift av Garantibevis	Ferdig
8.2	Laste opp Garantibevis og avslutte	Ferdig

Prosjekteringsunderlag

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

Forslag løsningsbeskrivelse

Etter avtale bytter toalett og dusj plassering

Kontrakt

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

Prosjektnr.: 58333

Standard avtale om nybygg/totalrehabilitering av våtrom med Bademiljøs 10 års tetthetsgaranti.

1) Avtalens parter

Tiltakshaver

Fornavn: Tommy	Etternavn: Nordli
Adresse: Grüners gate 12 a	
Postnr: 0552	Sted: Oslo
Telefon (priv): 45404328	Mobil: 45404328

Fakturaadresse:			
Postnr:		Sted:	
Prosjektadresse: Grüners gate 12 a			
Postnr: 0552		Sted: Oslo	
Gnr.:	Br.nr.:	Festenr.:	Leil./seksj.nr.:

Entreprenør

Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø	Org.nr.: 915407692
Postadresse: Geitmyrsveien 52B	
Postnr.: 0455	Sted: OSLO
Besøksadresse: Geitmyrsveien 52B	
Telefon: 22068900	
Prosjektansvarlig: Håkon Lien	Telefon: 90010120
E-post: hakon@ringside.no	

2) Avtalens omfang

Det er i dag inngått avtale om rehabilitering/nybygg av bad/våtrom med 10 års tetthetsgaranti. Vilkårene for 10 års GARANTI – tett bad! Er beskrevet i vedlagte GARANTIVILKÅR.

Tilbud av:	10.09.2019
Revidert:	30.10.2019
Tegninger av:	28.10.2019

Befaring:

Bademiljøbedriften har foretatt befaring/forundersøkelse forut for kontraktsinngåelse:

Ja

Rådgivning forut for kontraktsundertegnelse:

På grunnlag av forundersøkelsene har Bademiljøbedriften anbefalt at det i tillegg til de arbeider som er avtalt, utføres følgende arbeid av følgende grunner:

I tillegg frarådes følgende arbeider av følgende grunner:

Forbrukerens medvirkning:

I forbindelse med bygging av bad med 10 års tetthetsgaranti krever Bademiljø å stå for alle arbeider som har med oppbygging, tetthet og overflatebehandlinger å gjøre. I enkelte tilfeller, når forholdene tilsier det kan rivningsarbeider, sortering/bortkjøring av avfall etc utføres av tiltakshaver.

Det er avtalt at tiltakshaver skal utføre følgende arbeid:

Forsinkelser:

Dersom overtakelse ikke kan skje innen avtalt tid påløper dagmulkt etter følgende retningslinjer:

Forbrukeren kan kreve dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer, forutsatt at Bademiljøbedriften har ansvar/risikoen for forsinkelsen.

Dagmulkten skal være 0,75 promille av det vederlaget Bademiljøbedriften skal ha. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Forbrukeren kan ikke kreve erstatning så lenge dagmulkten løper.

3) Pris og betaling

Sum eks. MVA:	kr 258 453,00
MVA (25 %):	kr 64 613,25
Sum inkl. MVA:	kr 323 066,25

Av kontraktssummen faktureres

Ved oppstart av arbeidet:

40

Underveis i arbeidene:

40

Etter overtakelsesforretning:

20

Alle fakturaer betales pr.:

5 dager

4) Tilleggsarbeider

Eventuelle tilleggs-/endringsarbeider faktureres med følgende timepriser inkl MVA:

Rørlegger:	kr
Tømrer / snekker:	kr
Murer / flislegger / membranlegger:	kr
Maler / byggtapetserer / gulvlegger:	kr
Ventilasjon:	kr
Elektriker:	kr
Annet arbeid:	kr

Endringer avregnes på sluttfaktura etter avtale mellom tiltakshaver og entreprenør

5) Vedlegg til kontrakten

6) Andre vilkår

7) Arbeidets påbegynnelse og avslutning

Oppstart for arbeidet er beregnet til: 23.10.2019
Arbeidet er beregnet ferdig til: 29.11.2019

8) Underskrift

Sted: Oslo

Dato: 23.10.2019

Håkon Lien
Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø
Org. nr.: 915407692
Tlf.: 22068900
Entreprenør

Tommy Nordli
Tiltakshaver

Oversikt over underleverandører

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

Følgende underleverandører har vært tilknyttet prosjektet:

Elektriker:	e-verket elektroinstallasjon AS (980 177 084)

Bilder

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

IMG_20191030_092226.jpg



IMG_20191030_101217.jpg



IMG_20191030_144501.jpg



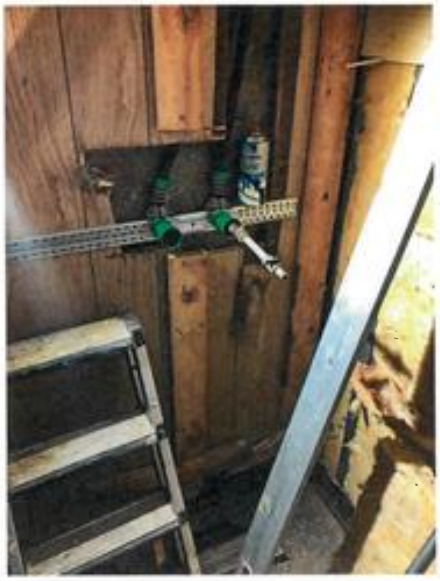
IMG_20191030_144556.jpg



IMG_20191030_144642.jpg



IMG_20191030_144714.jpg



IMG_20191030_144745.jpg



IMG_20191030_144805.jpg



IMG_20191030_144831.jpg



IMG_20191030_150417.jpg



IMG_20191101_100718.jpg



IMG_20191101_102642.jpg



IMG_20191101_102720.jpg



IMG_20191104_103729.jpg



IMG_20191104_103804.jpg



IMG_20191105_091505.jpg



IMG_20191105_124655.jpg



IMG_20191105_125020.jpg



IMG_20191105_143618.jpg



IMG_20191111_145130.jpg



IMG_20191112_144749.jpg



IMG_20191112_144836(1).jpg



IMG_20191119_172411.jpg



IMG_20191119_172510.jpg



IMG_20191119_172544.jpg



IMG_20191119_172637.jpg



IMG_20191119_172845.jpg



IMG_20191121_093507.jpg



Drifts og vedlikeholdsveiledning

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

Gratulerer med nytt bad!

Badet er bygget/rehabilitert av Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø, og har 10 års garanti mot lekkasjer.

Denne drifts- og vedlikeholdsveiledningen forteller litt om forutsetningene for 10 års GARANTI – tett bad!, i tillegg til at den gir råd om vedlikehold og rengjøring av badet slik at det holder seg pent og innbydende i mange år framover.

Som eier av et bad med 10 års GARANTI – tett bad! fra Bademiljø AS, er det visse begrensninger for hva du selv kan gjøre av arbeid på badet. Nærmere detaljer framgår av Garantivilkårene, som du også finner i Garantimanualen.

Alt arbeid som medfører at membranen perforeres/gjennomhulles, må utføres av garantigiver eller av en bedrift som godkjennes av garantigiver.

Alle nye installasjoner på badet som innebærer faste påkoblinger til rør- eller avløpssystemet, må utføres av garantigiver eller en bedrift som godkjennes av garantigiver. Dette gjelder selv om installasjonene ikke medfører perforering av membran.

Bekreftelse på slikt tilleggsarbeid skal være skriftlig og oppbevares sammen med kontrakten.

Vedlikehold

Sluk
Renses minst to ganger per år. Ta opp slukristen og rens sluket eller løft opp slukbøtten og tøm den. Spesialmidler og veiledning om åpning av tette sluk får du i din nærmeste Bademiljø-butikk.

Vannlås, servant
Vannlåsen demonteres og renses når den blir tett.

Ventilasjon
God ventilasjon er viktig for å få ned luftfuktigheten i våtrommet etter at man har badet eller dusjet. Det hindrer sopp- og algevekst. Sopp og alger tilhører en stor gruppe levende mikroorganismer som trives veldig godt i våtrom på grunn av kombinasjonen av høy luftfuktighet og høy temperatur. Påse at el-vifte er i bruk, eventuelt at fuktstyrte vifter slår seg på etter dusjing og bading som avgir damp i rommet. Se også leverandørens hjemmeside i oversikten bakerst i dette dokumentet.

Rengjøring

GENERELT:
* Regelmessig og hyppig rengjøring på badet gjør rengjøringen enklere, og fører til at badet holder seg pent og innbydende i mange år. Noen typer smuss og belegg og enkelte materialer på badet krever imidlertid spesialmidler. Slike rengjøringsmidler får du hos din lokale Bademiljø-butikk. De gir gjerne råd og veiledning om effektiv rengjøring og fjerning av vanskelige flekker.

* Rengjøringsmidler som riper og skrubber må ikke benyttes på noen overflater på badet. Da oppstår det riper i flatene både på møbler, armaturer og porselen. Slike riper gir grobunn for skitt, bakterier og sopp.
* Microfiberkluter er fine og effektive å bruke på de fleste overflater, men vær oppmerksom på slitasje ved bruk på malte flater fordi microfibrene skaper små riper.
* Misfarging kan fjernes med sitron- eller vinsyre som skylles grundig bort etterpå.
* Kalkflekker fjernes med mateddik som er varmet opp til 50 °C. Gni inn eddiken, la den virke og skyll bort.
* Uglaserte, porøse overflater, som fliser og benkeplater bør impregneres/bones for å beskyttes mot smuss, flekkdannelser og riper.
* Det må aldri benyttes polish på gulv i våte rom. Gulvene blir glatte og farlige å gå på og flisfugene kan bli misfarget.

FLISER:
* Glaserte fliser rengjøres med nøytrale rengjøringsmidler (pH 6,5 – 8).
* Ekstra skitne flater kan regngjøres med plastskrubb eller en microfiberklut.

FUGER MELLOM FLISER OG GLASSBYGGERSTEIN:
* Flisfuger er ikke tette!
* Fuger er et svakt punkt fordi de lett blir misfarget. Vanlige vaskemidler er tilstrekkelig for å fjerne normalt støv og skitt. Vann fugene før du evt. sprayer på et rengjøringsmiddel.
* Misfargede flisfuger kan rengjøres med sitronsyre eller vinsyre. Husk å skylle grundig etterpå.
*Det må påregnes at fuger må vedlikeholdes i løpet av badets levetid. Vedlikehold av fuger er ikke en del av 10 års tetthetsgaranti på badet.

SILIKONFUGER:
* For å unngå sopp- og algevekst er det viktig å holde silikonfugen mest mulig tørr. Silikonfuger i dusjsone og i overgang gulv/vegg er mest utsatt fordi det her ofte samler seg smuss og belegg. Overflatebelegg fjernes med nøytrale eller svakt alkaliske rengjøringsmidler (pH over 7).
* Som en ekstra beskyttelse kan fugene overstrykes med et desinfeksjonsmiddel (klorin eller tilsvarende), etter hver rengjøring.
* Sopp- og algevekst på silikonfuger viser seg som svarte eller brune prikker. De kan fjernes ved grundig rengjøring med et desinfeksjonsmiddel (klorin eller tilsvarende). Det er lettere å fjerne stoffene før de får for godt feste.
* Dersom fugen har kraftig soppangrep må den skiftes. Din lokale Bademiljø-rørlegger hjelper deg med det.
Vedlikehold av silikonfuger er ikke en del av 10 års tetthetsgaranti på badet. Ta også kontakt med Bademiljø-butikken når du skal kjøpe rengjøringsmidler til badet. De har gode spesialmidler for alle typer rengjøring og vanskelige flekker.

GLASSFLATER:
* Glassvegger i dusjkabinett og dusjhjørner, samt glassbyggerstein rengjøres med vindusvask og mikrofiberklut. Vanskelige flekker som skyldes alger og kalkavleiringer, fjernes med spesialmidler som du får hos din lokale Bademiljø-butikk. Glassvegger i dusjhjørner og dusjkabinett skylles med hånddusjen etter bruk, og tørkes av med en gumminal eller klut.

Dine installasjoner

I tabellen nedenfor finner du en oversikt over det utstyret som er montert på ditt bad.

Dersom du ønsker mer informasjon om produktene finner du det på den oppgitte webadressen.

Dersom produsent/leverandør har laget en egen bruksanvisning, vedlikeholdsveiledning og/eller reparasjonsanvisning for utstyret som er montert, skal den være lagt inn i Garantimanualen.

Produkt:	Leverandør / Produsent:	NRF-nr:	Web-side:	Egen brosjyre / bruksanvisning:

Badamiljø
BEST PÅ BAD

10 ÅRS GARANTI TETT BAD

Overtakelsesprotokoll

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

Overtakelsesforretning er avholdt for prosjekt nummer: 58333

Dato

Dato og år: 17.01.2020
Klokken:

Tilstede

Tiltakshaver: Tommy Nordli

Entreprenør: Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS

Tiltakshaver overtar dags dato de arbeider, leveranser og ytelser som entreprenøren har utført i henhold til kontrakt av 23.10.2019

Ved overtakelsen ble det påvist følgende mangler, kompletteringer og andre forhold som enkeltvis og samlet ikke er til hinder for overtakelsen, forutsatt at de bringes i avtalemessig orden innen oppgitt dato:

Mangler

Mangel:	Frist for retting / utbedring:	Rettet / utbedret sign.:
byte benkeplate	Ferdig	

Håkon Lien
Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø
Org. nr.: 915407692
Tlf.: 22068900
Entreprenør

Tommy Nordli
Tommy Nordli
Tiltakshaver

Bademiljø
BEST PÅ BAD

Garantibevis

Tommy Nordli
Grüners gate 12 a
Tlf: 45404328

Prosjektnr: 58333
Prosjektleder: Håkon Lien
Tlf: 90010120

Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø.

Det bekreftes herved at overnevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2020-2161

Garantien gjelder fra 17.01.2020 til 17.01.2030 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø
Org. nr.: 915407692
Tlf.: 22068900
Entreprenør

Oppdater oversikt over NRF-nr. som er inkludert i denne FDV.

FDV JRG Sanipex Tappevannsystem

1. PRODUKT BESKRIVELSE

Utskiftbart tappevannsystem – rør-i-rør. Produsert og godkjent iht. gjeldene standarder og forskrifter; ISO 15875 og NT VVS 129.
Driftstemperatur: 70 °C (50 år)
Maks. temperatur: 95 °C (i korte perioder).
Maks. trykk: 10 bar.
Består av:
PEX-rør med korrugert varerør, utviklet og tilpasset patentert spesialkupling, utviklet iht. plastens egenskaper.
Fordelere, overganger og kuplinger i bronse og messing
Ventiler av bronse og avsinkningsfri messing.
Veggbokser, monterings og fikseringsutstyr i resirkulerbar plast, sprutsikre fordelerskap

NRF-nr.:

511 15 13/15/16/18/23/25/33/35-39/41/49/51-54/57-62/83/85-88
511 16 31/33/36/37/41/56
511 17 21/27/28/31/32/33/34/39/44/46/51/52/53/55/56/63/65/66/73/75/76/78/85/86/95
511 18 15/16/35/45/55/56/63/65/66/73/75/76/77/78
511 20 25/26/35/45/55-57/63/65/66/69/71-77/88/89/92/94-99
511 21 02/04-09/15/22/25/33/35/45/63/65/66/68/83/85-88/91/93-97/99
511 22 05-08/14-19/23/25/26/67/74-79/85
511 23 13/15-17/25/56/57/76/96
511 24 13/15/16/38/41-44/58/59/65/66
511 25 14/37/42/44/45/47/49/51-55/57/58/71-74/91-95/98-99
511 26 31/33-37/46/48/54/89
511 27 05/13/15/16/25/33/41/43/45/47-49/71/75/89
511 28 05/06-08/12-15/17/18/22/24/27/29/32/34/49/51
511 29 03-08/23/32/34-36/43/62-68/85/86/88/91
511 30 03/04/68/72/75/86/89/93/96/99
511 31 23/29/33
511 32 06/08/09/11/12/1352/72-74/77-79/81-89/95/96/97/99



Oppdater oversikt over NRF-nr. som er inkludert i denne FDV.

FDV JRG Sanipex Tappevannsystem

Dimensjon:	12,16,20,25 og 32 mm.
Farge:	Hvitt innerrør og svart varerør
Overflatebehandling:	NA
Øvrige opplysninger:	NA

2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter

Systemkomponentene kan ved behov rengjøres med lunket såpevann og fiberklut.

Ettersyn/kontroll

Halvårlig visuell kontroll av alle synlige komponenter.

Vedlikeholds instruks og -intervall

Systemets stengeventiler skal være tilgjengelig til enhver tid, og skal funksjonstestes minimum en gang i året.
Om det oppstår lekkasje på vannrør vil lekkasjevannet bli ledet til fordelerskapet. Fordelere kan også være montert utenfor skap, men skal da stå utenpå vegg i rom med sluk. I skap skal det være et eget dreneringsrør leder lekkasjevann til rom med sluk. Dersom lekkasje oppdages, skal hovedstengekranen eller avstengningsventilen(e) i skapet lukkes. I de tilfeller der det ikke er montert dreneringsrør skal skapet være utstyrt med egen vannstoppventil. I alle tilfeller - kontakt rørlegger umiddelbart.

3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Garanti og vilkår

Jrf. FL-VVS 2016

Fuktbestandighet

Påvirkes ikke av fukt.

Renholdsvennlighet

Oppdater oversikt over NRF-nr. som er inkludert i denne FDV.

FDV JRG Sanipex Tappevannsystem

God
Øvrige opplysninger
For øvrige opplysninger om systemet henvises det til teknisk håndbok for JRG Sanipex som kan lastes ned fra Armaturjonssons hjemmeside

4. TEKNISK SERVICE	
Produsent/importør	Armaturjonsson AS
Postadresse	Berghagan 4B
Postnr. og poststed	1405 LANGHUS
Telefon	22 63 17 00
E-post	firmapost@armaturjonsson.no
Internett	www.armaturjonsson.no

GEBERIT FDV-DOKUMENTASJON

juni 2012

Geberit AS

Duofix Sigma innebyggingssisterne

1. PRODUKTBESKRIVELSE

For innebygging i pre-wall eller vegg.
For vegghengte klosetter (c/c bolter 18/23cm)
Valgfri tilkobling av vann (venstre, høyre, topp)
Skyll: 3/6l. (kan justeres 3-4l. / 4,5-6-7,5l.)
Ramme laget av stål, pulverlakkert i farge ultramarine blå
Sisterne laget av PEH plast (helstøpt), isolert mot kondens
Justerbare føtter laget av galvanisert stål (selvstøttende)
Klosettkran/treveisventil i messing rødgods (Rg5)

Duofix innebyggingssisterner har Sintef produktsertifikat nr. 0483

Geberit varenummer:	111.349.00.5
Dimensjon:	Høyde = 112 cm / bredde = 50 cm
Farge:	Ultramarine blå
Overflatebehandling:	Pulverlakkert ramme
Øvrige opplysninger:	Driftstrykk: 0,1 – 10bar



2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter

Ikke aktuelt, er for innebygging

Ettersyn/kontroll

Ikke aktuelt

Vedlikeholdsinstruks og -intervall

Utløpsarmatur, innløpsarmatur og pakninger kan enkelt skiftes hvis behov

Geberit garanterer reservedeler i 25 år etter at produksjon av produktet evnt. stanser.

© Norsk Byggtjeneste AS

Informasjonen er tilrettelagt av
Byggtjeneste

Geberit AS

Duofix Sigma innebyggingssisterne

3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Antatt teknisk levetid uten utskiftninger

> 25 år

Garanti og vilkår

5 år

Fuktbestandighet

«Stålramme tåler moderate fuktmengder»

Renholdsvennlighet

«God»

Øvrige opplysninger

Innhold i forpakning:

- Øvre og nedre veggfester
- Justerbare selvstøttende ben
- PEX kupling R1/2" for PEX 15 x 2.5 mm og 16 x 2.5 mm
- Utforingsboks med lokk for serviceåpning
- 2 gjengestag M12 for klosettskål
- Integrert vannrør for tilførsel til Geberit AquaClean
- Spylerør
- Tilkoblings sett for WC, ø 90 mm
- WC avløpsbend, PE-HD, ø 90 mm
- Overgang, ø 90 / 110 mm
- Beskyttelsesplugger
- Festemateriell
- Installasjonsveiledning iht. TEK10

© Norsk Byggtjeneste AS

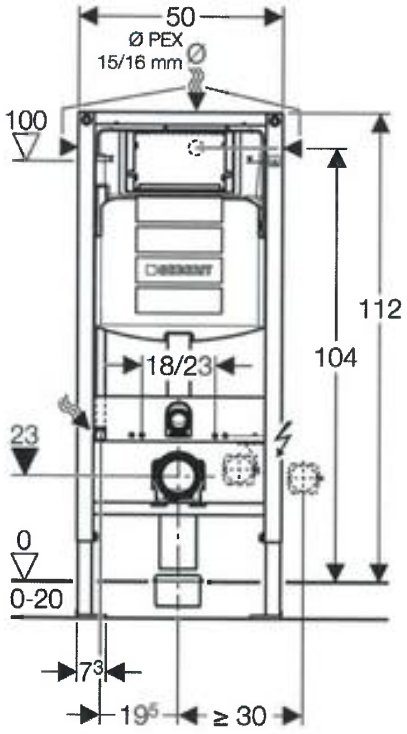
Informasjonen er tilrettelagt av
Byggtjeneste™

Geberit AS

Duofix Sigma innebyggingssisterne

4. TEKNISK SERVICE

Produsent/importør	Geberit AS
Postadresse	Luhrtoppen 2
Postnr. og poststed	1470 Lørenskog
Telefon	67978200
E-post	order.no@geberit.com
Internett	www.geberit.no



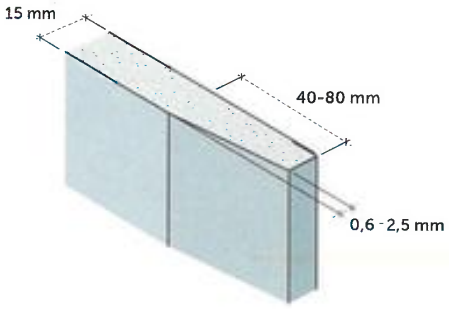
© Norsk Byggtjeneste AS

Informasjonen er tilrettelagt av
Byggtjeneste

NORGIPS

PRODUKTDATABLAD BRANN 15 MM

Gipsplate type DF





Kartongkledde, forsenkede langkanter og skårne kortkanter

PRODUKTDATA

Mål

Benevnelse	15 mm
Tykkelse	15 mm
Bredde	900/1200 mm
Lengde	Se produktoversikt
Vekt	12,5 kg/m²

Toleranser

Tykkelse	±0,5 mm
Bredde	+0/-4 mm
Lengde	+0/-5 mm
Vekt	± 2 %
Langside, parallelitet	0 mm
Kortkant, vinkelavvik	2,5 mm/m bredde

Styrke

Bøyningsstyrke på langs	650 N
Bøyningsstyrke på tvers	250 N
Forskyvningsstyrke ved innfesting	600 N
Trykkstyrke på tvers av platens plan	2,0 MPa

Varme

Varmeledning, λ-verdi	0,25 W/m•K
Varmemotstand (R)	0,06 m³ K/W
Max. påvirkning, 5-10 min	< 120 °C
Max. påvirkning varig	< 45 °C

Fukt

Dampgjennomgangs-motstand Sd	0,078 m
Lengdeutvidelse ved variasjon i RF på 30-90%	0,04 %
Tykkelseutvidelse ved variasjon i RF på 30-90%	1,1 %
Kritisk relativ fuktighet ved romtemperatur	70% RF

Brann

Materiale	A2-s1,d0

Standard

Deklarert type etter EN 520	DF

PRODUKTBESKRIVELSE

Bygningsplate bestående av en gipskjerne med bedre brannsikkerhetsegenskaper, beskyttet på for- og bakside og langsider med kartong som er fast forbundet med platens kjerne, overlappet og limt mot hverandre på platenes bakside. Nedsenkede langsider og rette kortkanter.

ANVENDELSE

Bærende og ikke bærende vegger som krever høyere brannmotstand. Himlinger og etasjeskillende konstruksjoner. Brannbeskyttelse av bærende stålsøyler og dragere.

BEARBEIDING

Håndtering, bearbeiding og montering av Norgips gipsplater er beskrevet i Norgips montasjehåndbok og på www.norgips.no/montasje

LAGRING

Alle pakker med gipsplater skal lagres på plant underlag med understøtte på maks 600 mm mellom sentre av disse. Produktet må lagres tørt. Ved utvendig lagring skal det være lufting mellom pakkene og tildekkingen, og pakkene skal plasseres slik at det er god lufting mellom pakkene og bakken.

GODKJENNINGER OG KLASSIFISERINGER

- Produktet er klassifisert i henhold til EN 13501-1
- Sintef TG 20081. NEMKO Sertifiseringslisens 614
- Brannklasse: A2-s1, d0

YTELSESERKLÆRING

DOP 0004 A 0301 Brann 15 DF 2013-5-1

RESIRKULERING

Avfallskode EWC 170802,170904. Se også www.norgips.no/miljø og kvalitet.

CE

SIKKERHETSDATABLAD
Silence

Sikkerhetsdatabladet er i samsvar med Kommisjonsforordning (EU) 2015/830 av 28 mai 2015 om endring av europaparlaments- og rådsforordning (EF) nr. 1907/2006 om registrering, vurdering, godkjenning og begrensning av kjemikalier (REACH)

AVSNITT 1: IDENTIFIKASJON AV STOFFET / STOFFBLANDINGEN OG AV SELSKAPET / FORETAKET

Utgitt dato	01.06.2015
Revisjonsdato	13.09.2019

1.1. Produktidentifikator

Kjemikaliets navn	Silence
Synonymer	FireStop 100
Artikkelnr.	100730, 100719

1.2. Relevante identifiserte bruksområder for stoffet eller stoffblandingen og bruk som frarådes

Kjemikaliets bruksområde	Fugemasse

1.3. Opplysninger om leverandøren av sikkerhetsdatabladet

Produsent

Firmanavn	Fireseal AB
Postadresse	Esbogatan 14
Postnr.	164 74
Poststed	Kista
Land	Sverige
E-post	anders.wigant@fireseal.se
Kontaktperson	Anders Wigant

1.4. Nødtelefonnummer

Nødtelefon	Telefon: 113 Beskrivelse: I nødstilfelle

AVSNITT 2: FAREIDENTIFIKASJON

2.1. Klassifisering av stoffet eller stoffblandingen

CLP Klassifisering, kommentarer	Ikke relevant.

2.2. Merkingselementer

Faresetninger	EUH 208 Inneholder (3:1)-blanding av: 5-Klor-2-metyl-2H-isotiazolin-3-on [EC-nr. 247-500-7] og 2-metyl-2H-isotiazol-3-on [EC-nr. 220-239-6]. Kan gi en allergisk reaksjon.
Annen merkeinformasjon (CLP)	Vurdert ikke merkepliktig.

2.3. Andre farer

PBT / vPvB	Ikke PBT eller vPvB.

AVSNITT 3: SAMMENSETNING/OPPLYSNINGER OM BESTANDDELER

3.2. Stoffblandinger

Komponentnavn	Identifikasjon	Klassifisering	Innhold	Noter
Polybutene		Asp. Tox. 1; H304	< 10 %	
(3:1) -blanding av: 5-Klor-2-metyl-2H-isotiazolin-3-on [EC-nr. 247-500-7] og 2-metyl-2H-isotiazol-3-on [EC-nr. 220-239-6]	CAS-nr.: 55965-84-9 Indeksnr.: 613-167-00-5	Acute Tox. 3; H331 Acute Tox. 3; H311 Acute Tox. 3; H301 Skin Corr. 1B; H314 Skin Sens. 1; H317 Aquatic Acute 1; H400; M-faktor 1 Aquatic Chronic 1; H410; M-faktor 1 Eye Dam. 1; H318	< 0,0015 %	
Komponentkommentarer	Den fullstendige teksten for alle faresetninger er vist i pkt. 16.			

AVSNITT 4: FØRSTEHJELPSTILTAK

4.1. Beskrivelse av førstehjelpstiltak

Innånding	Frisk luft.
Hudkontakt	Vask straks huden med såpe og vann. Tilsølte klær må fjernes og vaskes før de brukes på nytt.
Øyekontakt	Skyll straks med vann. Påse at eventuelle kontaktlinser er fjernet fra øyet før skylling. Kontakt lege hvis ikke alt ubehag gir seg.
Svelging	Skyll munn med vann. Fremkall ikke brekning. Kontakt lege.

4.2. De viktigste symptomene og virkningene, både akutte og forsinkede

Generelle symptomer og virkninger	Behandle symptomatisk.
Akutte symptomer og virkninger	Øyeirritasjon. Hudirritasjon.

4.3. Angivelse av om umiddelbar legehjelp og spesialbehandling er nødvendig

Medisinsk behandling	Behandle symptomatisk.

AVSNITT 5: BRANNSLOKKINGSTILTAK

5.1. Slokkingsmidler

Egnede slokkingsmidler	Pulver, skum eller karbondioksid.
Uegnede slokkingsmidler	Vannjet.

5.2. Særlige farer knyttet til stoffet eller stoffblandingen

Farlige forbrenningsprodukter	Helseskadelig røyk. Karbondioksid (CO2). Karbonmonoksid (CO). Nitrøse gasser (NOx).

5.3. Råd til brannmannskaper

Personlig verneutstyr	Bruk påkrevd personlig verneutstyr Benytt vernehansker / verneklær / vernebriller / ansiktsskjerm.
Brannslokkingsmetoder	Beholdere i nærheten av brann flyttes eller kjøles med vann. Bruk bærbart åndedrettsvern og fullt verneutstyr ved brann.

AVSNITT 6: TILTAK VED UTILSIKTEDE UTSLIPP

6.1. Personlige forsiktighetsregler, personlig verneutstyr og nødrutiner

Sikkerhetstiltak for å beskytte personell	Hvis du ønsker mer informasjon om personlig beskyttelse, kan du se punkt 8.

6.2. Forsiktighetsregler med hensyn til miljø

Sikkerhetstiltak for å beskytte ytre miljø	Unngå utslipp i avløp, jord og vannløp.

6.3. Metoder og materialer for oppsamling og rensing

Forvaring	Absorber i vermikulitt, tørr sand eller jord og fyll i beholdere. Hvis du ønsker mer informasjon om avhending, kan du se punkt 13.

6.4. Henvisning til andre avsnitt

Andre anvisninger	Se § 7, 8 og 13.

AVSNITT 7: HÅNDTERING OG LAGRING

7.1. Forsiktighetsregler for sikker håndtering

Håndtering	Følg god kjemikaliehygiene. Unngå spising, drikking og røyking når produktet brukes. Sørg for god ventilasjon. Unngå kontakt med huden og øynene. Det skal være lett tilgang til vann og muligheter for øyeskylling.

7.2. Vilkår for sikker lagring, herunder eventuelle uforenligheter

Oppbevaring	Oppbevares i godt lukket originalemballasje på et tørt, svalt og godt ventilert sted. Oppbevares bare i originalbeholder. Oppbevares frostfritt.
Forhold som skal unngås	Unngå kontakt med oksiderende stoffer. Alkalier. Syrer.

Betingelser for sikker oppbevaring

Lagringstemperatur	Verdi: > 5 °C

7.3. Særlig(e) sluttanvendelse(r)

Spesielle bruksområder	Identifiserte bruksområder for dette produktet er beskrevet i punkt 1.2.

AVSNITT 8: EKSPONERINGSKONTROLL / PERSONLIG VERNEUTSTYR

8.1. Kontrollparametrer

Kontrollparametere, kommentarer	Ikke relevant.

8.2. Eksponeringskontroll

Forholdsregler for å hindre eksponering

Egnede tekniske tiltak	Sørg for god ventilasjon.

Øye- / ansiktsvern

Egnet øyebeskyttelse	Bruk tettsittende vernebriller eller ansiktsskjerm.

Håndvern

Hud- / håndbeskyttelse, kortsiktig kontakt	Nitrilhansker anbefales.
Hud- / håndbeskyttelse, langvarig kontakt	Best egnet er laminathansker (PE/EVOH).
Egnede hansker	(EN 374)
Egnede materialer	Bruk vernehansker. Hanske må velges i samarbeid med hanskeleverandøren, som kan opplyse om hanskematerialets gjennomtrengningstid.

Hudvern

Hudbeskyttelse, kommentar	Bruk egnede verneklær for å beskytte mot mulig hudkontakt.

Åndedrettsvern

Åndedrettsvern, kommentarer	Under normale bruksforhold er åndedrettsbeskyttelse ikke nødvendig.

AVSNITT 9: FYSISKE OG KJEMISKE EGENSKAPER

9.1. Opplysninger om grunnleggende fysiske og kjemiske egenskaper

Tilstandsform	Pasta Tyktflytende.
Farge	Varierende
Lukt	Søtlig
Luktgrense	Kommentarer: Data mangler.
pH	Status: I handelsvare

	Kommentarer: Data mangler.
Smeltepunkt / smeltepunktintervall	Kommentarer: Data mangler.
Frysepunkt	Kommentarer: Ingen informasjon.
Kokepunkt / kokepunktintervall	Verdi: 100 -101 °C
Flammepunkt	Verdi: > 93,3 °C
Fordampningshastighet	Kommentarer: Ingen opplysninger.
Antennelighet (fast stoff, gass)	Data mangler.
Eksplosjonsgrense	Kommentarer: Data mangler.
Damptrykk	Verdi: 2,3 kPa Temperatur: 20 °C
Damptetthet	Kommentarer: Data mangler.
Relativ tetthet	Verdi: 1,5
Bulktetthet	Kommentarer: Data mangler.
Løslighet	Kommentarer: Data mangler.
Fordelingskoeffisient: n-oktanol/ vann	Kommentarer: Data mangler.
Selvantennelighet	Kommentarer: Data mangler.
Dekomponeringstemperatur	Kommentarer: Data mangler.
Viskositet	Kommentarer: Data mangler.
Eksplosive egenskaper	Ikke relevant.
Oksiderende egenskaper	Oppfyller ikke kriteriene for oksiderende.

9.2. Andre opplysninger

AVSNITT 10: STABILITET OG REAKTIVITET

10.1. Reaktivitet

Reaktivitet	Det er ingen kjent reaktivitetsrisiko forbundet med dette produktet.

10.2. Kjemisk stabilitet

Stabilitet	Stabil under normale temperaturforhold og anbefalt bruk.

10.3. Risiko for farlige reaksjoner

Risiko for farlige reaksjoner	Ikke kjent.

10.4. Forhold som skal unngås

Forhold som skal unngås	Unngå varme.

10.5. Uforenlige materialer

Materialer som skal unngås	Sterke oksiderende stoffer. Sterke syrer. Alkalier.

10.6. Farlige nedbrytningsprodukter

Farlige spaltningsprodukter	Ved oppvarming kan det dannes helseskadelige damper/gasser. Karbondioksid (CO_2). Karbonmonoksid (CO). Nitrogenforbindelser.

AVSNITT 11: TOKSIKOLOGISKE OPPLYSNINGER

11.1. Opplysninger om toksikologiske virkninger

Øvrige helsefareopplysninger

Vurdering av akutt toksisitet, klassifisering	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Vurdering hudetsende / hudirriterende, klassifisering	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Vurdering øyeskade / øyeirritasjon, klassifisering	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Vurdering av luftveissensibilisering, klassifisering	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Allergi	Inneholder (3:1)-blanding av: 5-Klor-2-metyl-2H-isotiazolin-3-on [EC-nr. 247-500-7] og 2-metyl-2H-isotiazol-3-on [EC-nr. 220-239-6]. Kan gi en allergisk reaksjon.
Arvestoffskader	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Kreftfremkallende egenskaper, annen informasjon	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Reproduksjonsskader	Ingen spesielle helsefarer angitt.
Vurdering av spesifikk målorgantoksisitet - enkelteksponering, klassifisering	Ingen spesiell helsefare angitt.
Vurdering av spesifikk målorgantoksisitet - repeterende eksponering, klassifisering	Ingen anbefaling angitt.
Vurdering av aspirasjonsfare, klassifisering	Ingen spesielle helsefarer angitt.

Symptomer på eksponering

I tilfelle svelging	Kan virke irriterende og forårsake utilpasshet.
I tilfelle hudkontakt	Kan forårsake irritasjon.
I tilfelle innånding	Damp kan irritere luftveier og lunger.
I tilfelle øyekontakt	Kan virke irriterende og kan fremkalle rødhet og svie.

AVSNITT 12: ØKOLOGISKE OPPLYSNINGER

12.1. Giftighet

Økotoksisitet	Klassifiseres ikke som miljøskadelig.

12.2. Persistens og nedbrytbarhet

Beskrivelse / vurdering av persistens og nedbrytbarhet	Ingen opplysninger.

12.3. Bioakkumuleringsevne

Bioakkumulering, kommentarer	Ingen opplysninger.

12.4. Mobilitet i jord

Mobilitet	Ingen opplysninger.

12.5. Resultater av PBT- og vPvB-vurdering

Resultat av vurderinger av PBT og vPvB	Klassifiseres ikke som PBT / vPvB i henhold til någjeldende EU-kriterier.

12.6. Andre skadevirkninger

Økologisk tilleggsinformasjon	Ingen opplysninger.

AVSNITT 13: SLUTTBEHANDLING

13.1. Avfallsbehandlingsmetoder

Avfallskode EAL	Avfallskode EAL: 080410 annet avfall av klebemidler og tetningsmasse enn det nevnt i 08 04 09 Klassifisert som farlig avfall: Nei

AVSNITT 14: TRANSPORTOPPLYSNINGER

14.1. FN-nummer

Kommentarer	Dette produktet er ikke klassifisert som farlig gods.

14.2. FN-forsendelsesnavn

Kommentarer	Ikke relevant.

14.3. Transportfareklasse(r)

Kommentarer	Ikke relevant.

14.4. Emballasjegruppe

Kommentarer	Ikke relevant.

14.5. Miljøfarer

ICAO/IATA	Ikke relevant.

14.6. Særlige forsiktighetsregler ved bruk

Spesielle forholdsregler	Ikke relevant.

14.7. Bulktransport i henhold til vedlegg II i MARPOL 73/78 og IBC-regelverket

ICAO/IATA Annen informasjon

Annen transport, generelt	Ikke relevant.

AVSNITT 15: OPPLYSNINGER OM REGELVERK

15.1. Særlige bestemmelser/særskilt lovgivning om sikkerhet, helse og miljø for stoffet eller stoffblandingen

Lover og forskrifter	EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSFORORDNING (EF) nr. 1907/2006 av 18. desember 2006 om registrering, vurdering og godkjenning av samt begrensninger for kjemikalier (REACH), om opprettelse av et europeisk kjemikaliebyrå, om endring av direktiv 1999/45/EF og om oppheving av rådsforordning (EØF) nr. 793/93 og kommisjonsforordning (EF) nr. 1488/94 samt rådsdirektiv 76/769/EØF og kommisjonsdirektiv 91/155/EØF, 93/67/EØF, 93/105/EF og 2000/21/EF, med endringer. EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSFORORDNING (EF) nr. 1272/2008 av 16. desember 2008 om klassifisering, merking og emballering av stoffer og blandinger, om endring og oppheving av direktiv 67/548/EØF og 1999/45/EF, og om endring av forordning (EF) nr. 1907/2006. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften)

15.2. Vurdering av kjemikaliesikkerhet

Vurdering av kjemikaliesikkerhet er gjennomført	Nei

AVSNITT 16: ANDRE OPPLYSNINGER

Leverandørens anmerkninger	Opplysningene i dette sikkerhetsdatabladet er basert på opplysninger som var i vår besittelse på det tidspunkt sikkerhetsdatabladet ble utarbeidet, og er gitt under forutsetning av at produktet anvendes under de forhold som er angitt, og i samsvar med den anvendelsesmåte som er spesifisert på emballasjen eller i relevant teknisk litteratur. Ethver annen bruk av produktet, eventuelt i kombinasjon med andre produkter eller prosesser, skjer på brukerens eget ansvar.
Liste over relevante H-setninger (i avsnitt 2 og 3).	H301 Giftig ved svelging. H304 Kan være dødelig ved svelging om det kommer ned i luftveiene. H311 Giftig ved hudkontakt. H314 Gir alvorlige etseskader på hud og øyne. H317 Kan utløse en allergisk hudreaksjon. H318 Gir alvorlig øyeskade. H331 Giftig ved innånding. H400 Meget giftig for liv i vann. H410 Meget giftig, med langtidsvirkning, for liv i vann.
Viktige litteraturreferanser og datakilder	Databladet er utarbeidet med basis i opplysninger gitt av produsenten.
Opplysninger som er nye, slettet eller revidert	Ny formulering. Ingen endring i klassifisering.
Versjon	1

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	E-verket elektroinstallasjon AS	Firma/Navn:	Ringside Rørleggerbedrift AS
Kontaktperson:	Vidar Schau	Kontaktperson:	
Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91	Adresse:	Geitmyrsveien 52, Oppgang B
Postnr/Sted:	0694 OSLO	Postnr/Sted:	455 Oslo
Telefon:	41483100	Telefon:	22068900
E-post:	post@e-verket.as	E-post:	
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	13540	Kundenummer:	100017
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ringside Rørleggerbedrift AS		
Adresse:	Geitmyrsveien 52, Oppgang B		
Postnr/Sted:	455 Oslo		
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,05
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	299
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	RCD 21mA
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☐	☐	☒	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	Bruksanvisning for downlight

... Fortsettelse fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Andre Tansem Carlsen
Dato:	2019-11-21
Signatur:	Elektronisk signert av Andre Tansem Carlsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	E-verket elektroinstallasjon AS	Firma/Navn:	Ringside Rørleggerbedrift AS
Kontaktperson:	Vidar Schau	Kontaktperson:	
Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91	Adresse:	Geitmyrsveien 52, Oppgang B
Postnr/Sted:	0694 OSLO	Postnr/Sted:	455 Oslo
Telefon:	41483100	Telefon:	22068900
E-post:	post@e-verket.as	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	13540	Kundenummer:	100017
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ringside Rørleggerbedrift AS		
Adresse:	Geitmyrsveien 52, Oppgang B		
Postnr/Sted:	455 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Montering av lys, stikk, varmekabel på bad. Tilkopling av dimmer, gulvtermostat, hånkletørker levert av kunde.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Ove Cederstrøm
Dato:	2019-11-30
Signatur:	Elektronisk signert av Ove Cederstrøm. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Bad

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	E-verket elektroinstallasjon AS	Firma/Navn:	Ringside Rørleggerbedrift AS
Kontaktperson:	Vidar Schau	Kontaktperson:	
Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91	Adresse:	Geitmyrsveien 52, Oppgang B
Postnr/Sted:	0694 OSLO	Postnr/Sted:	455 Oslo
Telefon:	41483100	Telefon:	22068900
E-post:	post@e-verket.as	E-post:	
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	13540	Kundenummer:	100017
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ringside Rørleggerbedrift AS		
Adresse:	Geitmyrsveien 52, Oppgang B		
Postnr/Sted:	455 Oslo		

El-nummer: 1035934

Merkeverdier

Typebetegnelse (r): DEVIinline 17 500W/31,04m v-kabel 17W /m 230V

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 105.8 Ohm

Driftspenning: 230 V

Nom. effekt: 500 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 106

Før innstøpning: 106

Før tilkobling: 105

Dato/Underskrift: 2019-11-04 / Vidar Schau

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon: 1000

Før innstøpning: 1000

Før tilkobling: 1000

Dato/Underskrift: 2019-11-21 / Vidar Schau

Montasjedybde: 5 cm

Antall elementer/matter installert: 1 stk

Innstallert/oppvarmet arel: 3,43 m2

Flateeffekt oppvarmet areal: 145,77 W/m2

Sikringstørrelse: 10 A

Utløsestrøm for jordfeilvern: 21 < 30 mA

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☒ Jordet netting

☒ Annet (spesifiser)

Slukrist

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☒ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☒ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Termostat

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: Heatit z-wave

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til DEVI's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☒ Ja ☐ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

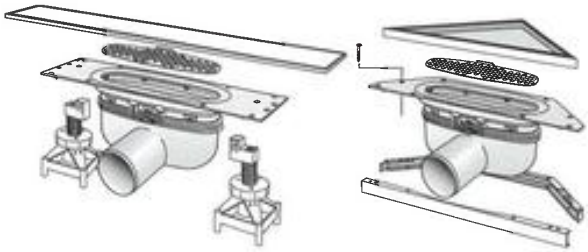
Støper/Murer

Støpemasse benyttet: Ardex Mix 8 Støpetykkelse (ca): 5

Kontrollert av

Navn: Andre Tansem Carlsen Dato: 2019-11-21

Signatur: Elektronisk signert av Andre Tansem Carlsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



FDV-DOKUMENTASJON
Forvaltning, drift og vedlikehold

Purus Line/Corner

Desigrenner i rustfritt stål

Versjon 3
Juni 2013
ultra design-3226

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Purus Line/Corner designsluk i rustfritt stål.
Slukdel m/vannlås i PP-plast.
Vannlås av typen NOOD som virker som luktstopp selv om vannlås er tom for vann.
Slukdel valgbar i 8 alternative versjoner.

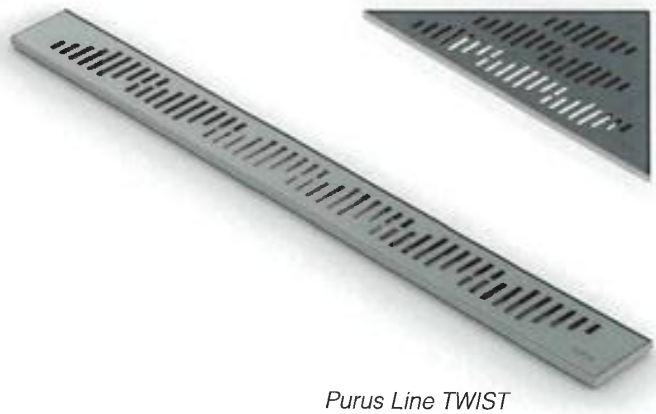
Rister i 3 versjoner: Twist, Panel og Tile.
Klemring for innfesting av membran.
Monteringssett for forskjellige gulvløsninger.
5 forskjellige lengder TILE, 6 forskjellige lengder TWIST og Corner.

BRUKSOMRÅDE:
Boligsluk. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med overliggende eller underliggende membran. Monteres frostfritt.

GODKJENNINGER:
Godkjent av SITAC, godkjenning nr. SC0265-10

2. Hoveddata

Purus Corner TWIST



Purus Line TWIST



MATERIALE:
Rist, ramme og renne: Rustfritt stål
En 1.4404/SS2347
Godstykkelse: 1,5 mm
Slukpotte og vannlås: Polypropylene (PP) PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.

SLUKTYPE	MYNDIGHETSKRAV
40 mm lav side	0,8 l/s
50 mm lav side	0,8 l/s
50 mm sideutløp	0,8 l/s
50 mm bunnutløp	0,8 l/s
75 mm sideutløp	0,8 l/s
75 mm bunnutløp	0,8 l/s

Komplette pakker : Leveres med ramme, slukdel, klemring, monteringssett for tre- og betongbjelkelag, hårsil og NOOD-lås. (* Ekskl. NOOD-lås)

Ramme/rist:

LINE TWIST	NRF nummer					
Slukdel:	L:600	L:700	L:800	L:900	L:1000	L:1200
Side Ø50	340 18 02	340 18 19	340 18 38	340 18 57	340 18 76	340 19 87
Side Ø75	340 18 01	340 18 18	340 18 37	340 18 56	340 18 75	340 19 86
Bunn Ø50	340 18 04	340 18 22	340 18 41	340 18 59	340 18 78	340 19 89
Bunn Ø75	340 18 03	340 18 21	340 18 39	340 18 58	340 18 77	340 19 88
Gavel Ø50	340 18 06	340 18 24	340 18 43	340 18 62	340 18 81	340 19 92
Gavel Ø75	340 18 05	340 18 23	340 18 42	340 18 61	340 18 79	340 19 91
Lav Side Ø40*	340 18 08	340 18 26	340 18 46	340 18 64	340 18 83	340 19 94
Lav Side Ø50	340 18 07	340 18 25	340 18 45	340 18 63	340 18 82	340 19 93

* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

Ramme/rist:

LINE TILE	NRF nummer				
Slukdel:	L:600	L:700	L:800	L:900	L:1000
Side Ø50	340 18 11	340 18 28	340 18 48	340 18 66	340 18 85
Side Ø75	340 18 09	340 18 27	340 18 47	340 18 65	340 18 84
Bunn Ø50	340 18 13	340 18 32	340 18 51	340 18 68	340 18 87
Bunn Ø75	340 18 12	340 18 21	340 18 49	340 18 67	340 18 86
Gavel Ø50	340 18 15	340 18 34	340 18 53	340 18 71	340 18 89
Gavel Ø75	340 18 14	340 18 33	340 18 52	340 18 69	340 18 88
Lav Side Ø40*	340 18 17	340 18 36	340 18 55	340 18 73	340 18 92
Lav Side Ø50	340 18 16	340 18 35	340 18 54	340 18 72	340 18 91

* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

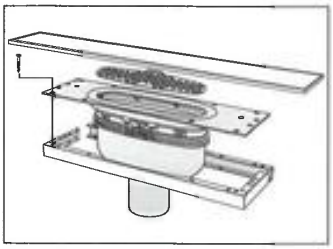
Ramme/rist:

CORNER	NRF nummer	
Slukdel:	TWIST	TILE INSERT
	380x270x270	370x240x240
Side Ø50	340 18 94	340 19 03
Side Ø75	340 18 93	340 19 02
Bunn Ø50	340 18 96	340 19 05
Bunn Ø75	340 18 95	340 19 04
Gavel Ø50	340 18 98	340 19 07
Gavel Ø75	340 18 97	340 19 06
Lav Side Ø40*	340 18 01	340 19 09
Lav Side Ø50	340 18 99	340 19 08

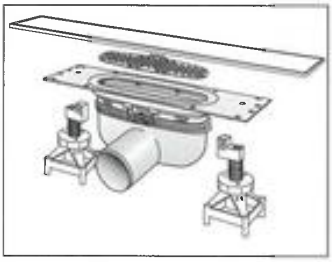
* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

For trebjelkelagsgulv og støpte gulv, frittstående og veggnær.

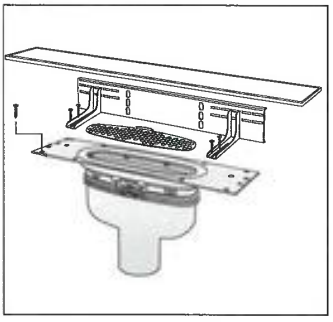
Line og Corner leveres med standard montasjesett for både montering i trebjelkelagsgulv med påstøp og toppmembran og helstøpt gulv med toppmembran (smøremembran). Monteringssettet består av støtteben for innstøping og monteringsramme (H22). Versjon for Tile inneholder i tilegg en innstøpningssjablong.



Line for trebjelkelagsgulv



Line for helstøpt gulv



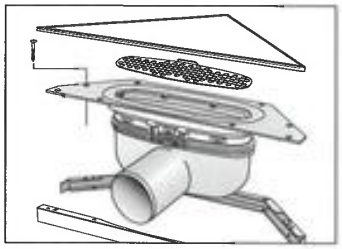
Line for veggnær plassering

Påstøpshøyder 13 og 25 mm krever høyere monteringsrammer ennn den som leveres standard. Disse bestilles separat:

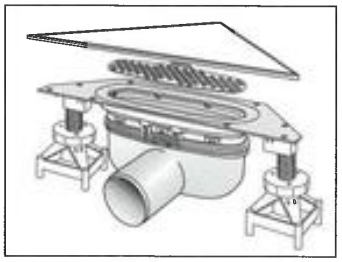
NRF 340 19 12, Mont. ramme (H35= 13 mm)
NRF 340 19 14, Mont. ramme (H47= 25 mm)

For montering med underliggende membran (banememban) brukes forhøyningsring NRF 340 19 17, høydejusterbar 40-70 mm i 7 steg.

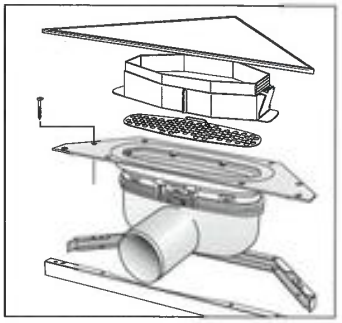
For veggnær montering av LINE anbefales sett med veggbrakett NRF 340 19 23 som gir en avtand fra vegg på 50 mm.



Corner for trebjelkelagsgulv



Corner for helstøpt gulv

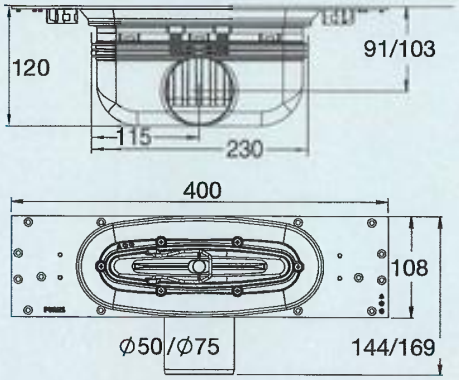


Corner for trebjelkelagsgulv med påstøp og underliggende membran



Slukdel sideutløp

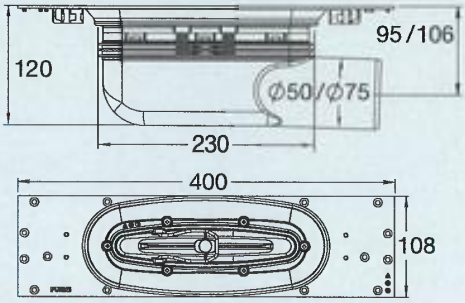
Utløp Ø 50
og 75 mm.





Slukdel gavelutløp

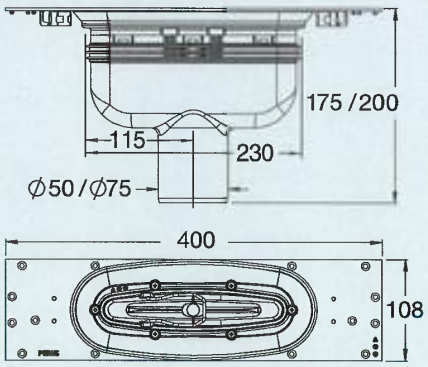
Utløp Ø 50
og 75 mm.





Slukdel bunnutløp

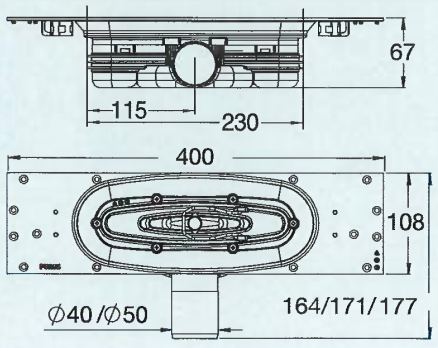
Utløp Ø 50
og 75 mm.





Slukdel sideutløp lav

40 og 50 mm.



TILBEHØR



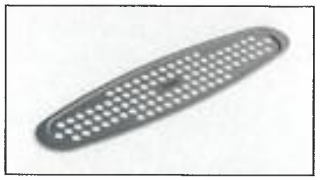
Vannlås for slukdel
Vannlås med luktstopp

NRF. nr. 340 11 95



Vannlås for lav slukdel
Vannlås med luktstopp

NRF. nr. 340 11 94



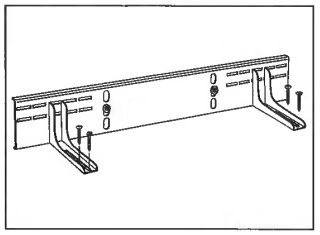
Hårsil
Grovsil for plassering over vannlås

NRF. nr. 340 19 15



Forhøyning, teleskopisk justerbar 43-72 mm
For påstøp over underliggende membran

NRF. nr. 340 19 17



Monteringsbrakett for veggnær plassering
Avstand fra vegg = 50 mm

NRF. nr. 340 19 23

5. Driftsinstruks

DRIFTSSTOPP:
Tett rist:
Fjern rist ved å løfte denne opp med en skrutrekker ien av ristens åpninger, rengjør og legg på plass.

Tett vannlås:
Se 6. vedlikeholdsinstruks!

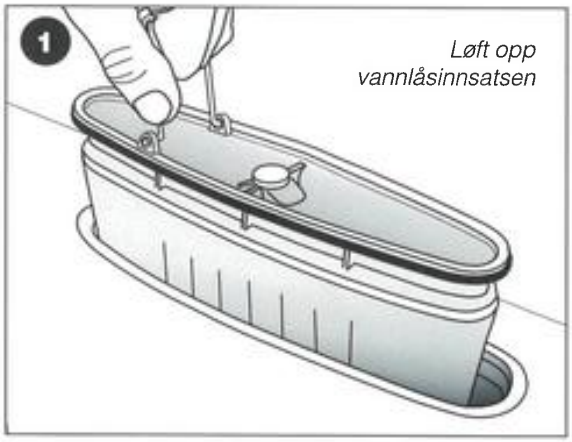
KVALIFIKASJONSKRAV TIL MONTØR:
Monteres av godkjent rørleggerfirma.

Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

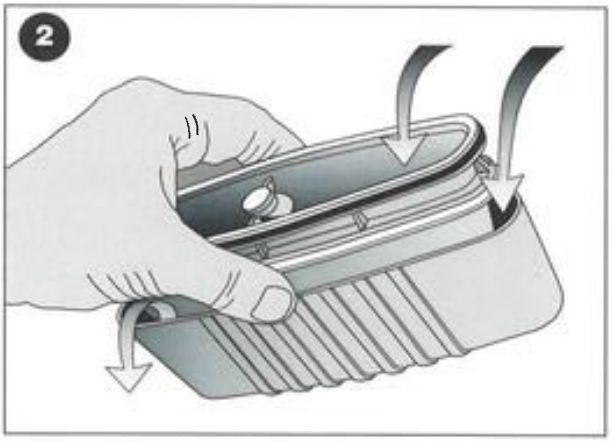
DAGLIG VEDLIKEHOLD:
Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:
Kontroll og innvendig renhold av vannlås og renne/ slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.
Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.



- Spyl vannlåsen med vann ved behov.
(se tegning 2!)

- Montér tilbake vannlåsen i sluket.
TIPS: Stikk fingrene ned i vannlåsen og press litt til siden for at den skal løsne lett.



Hold vannlåsen med den fjærbelastede koppen åpen mens den spyles på begge sider.
Bruk evt. en liten børste. Kontrollér at pakningen er ren, for optimal tetthet.

AVFALLSHÅNDTERING OG DESTRUKSJON:
Slukrist, ramme og rennedel er produsert i rustfritt stål og kan gjenvinnes.

Slukpotte og vannlås er produsert i Polypropylene (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET
Purus Line/Corner gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihansker ved rengjøring av vannlåsen.

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

ØVRIGE RESERVEDELER:

- Komplett vannlås NOOD for Line/Corner NRF 340 11 95
- Skruer til klemring dim. 5x20 mm (pose med 6 stk.) NRF 340 23 21
- Pakning under klemring Line/Corner NRF 340 11 42

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:
PURUS AB

REPRESENTERES I NORGE AV:
PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE
Glynitveien 21
1400 Ski

POSTADRESSE
Purus Joti AS
Postboks 157
1401 Ski

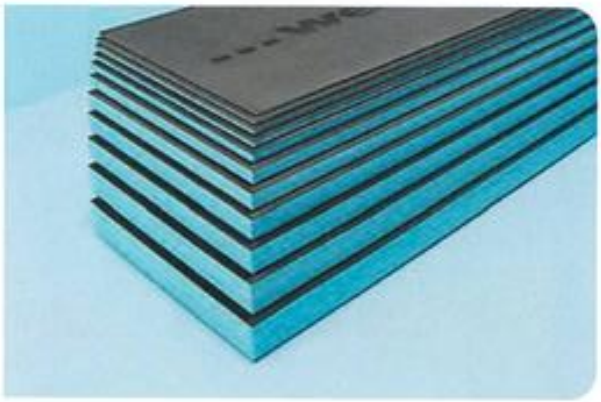
Tlf. 23 03 76 50
Fax 23 03 76 51
www.joti.no

www.ultra-design.no-06.2013-3226

Teknisk Datablad

wedi S-Konstruksjonsplate

- For vegger, tak og gulv
- Vanntett og varmeisolerende



Generell produktbeskrivelse

wedi konstruksjonsplate består av en blå kjerne av ekstrudert polystyren hardskum. Hardskummet er armert med glassfibervev (med alkalibestandig appretur) på begge sider og har et lag mørtel tilsatt kunstharpiks.

Bruksområder

På grunn av de spesielle egenskapene har wedi konstruksjonsplate mange bruksområder.

- Bæremateriale for legging av fliser og naturstein i tynne mørtelsjikt
- Heftunderlag for påføring av puss, flislim og andre materialer
- Beskyttelse mot fuktighet
- Effektiv varmeisolering
- Utformingsmiddel

Se www.wedi.eu for mer informasjon.

wedi konstruksjonsplate er godkjent for innendørs bruk i normalt tempererte rom. For spesielle bruksområder (svømmebasseng, fryserom, uteområder osv.) må wedi Brukstеknikk kontaktes. wedi konstruksjonsplate er godkjent for bruk på gulv i rom med boligromlignende belastning. Rullebelastning med høy punktbelastning er ikke tillatt.

Produktegenskaper

wedi konstruksjonsplate kan brukes på nesten alle underlag, er vanntett, varmeisolerende, allsidig, lett og stabil og enkel å arbeide med.

Krav til underlaget, legging

Informasjon om bearbeidingen og om krav til underlaget finnes i „Generelle retningslinjer for bruk av wedi konstruksjonsplater på vegger og gulv".

Teknisk Datablad wedi S-Konstruksjonsplate 03-2012 Med forbehold for tekniske endringer og feil.

Teknisk Datablad

Tekniske spesifikasjoner for råskum

HKFK-fritt, ekstrudert polystyrenhardskum med lukket cellestruktur og S-Foam.

Langtidstrykkspenning (50 år) ≤ 2 % kompresjon EN 1606	0,08 N/mm²
Trykkfasthet eller trykkspenning ved 10 % kompresjon EN 826	0,25 N/mm²
Tilhørende elastisitetsmodul EN 826	10 – 18 N/mm²
Varmeledningsevne EN 13164	0,036 W/mK
Strekkfasthet EN 1607	0,45 N/mm²
Skjærefasthet EN 12090	0,2 N/mm²
Stivhetsmodul EN 12090	7 N/mm²
Råtetthet EN 1602	32 kg/m³
Vanddampmotstand (μ) EN 12086	100
Vannabsorpsjon ved langvarig nedsenking EN 12087	≤ 1,5 Vol.-%
Kapillaritet	0
Linear varmeutvidelseskoeffisient	0,07 mm/mK
Temperaturgrenser	-50° C / +75° C
Brannegenskaper EN 13501	F

Teknisk Datablad wedi S-Konstruksjonsplate 03-2012 Med forbehold for tekniske endringer og feil.

Teknisk Datablad

Nominell tykkelse i mm	Varmeledningsmotstand 1/Δ m² × K/W [1]	u-verdi W/m² × K [2]
4 (Länge: 1250 mm)	0,108	3,60
6	0,167	2,97
10	0,280	2,22
20	0,514	1,46
30	0,800	1,03
40	1,086	0,80
50	1,371	0,65
60	1,657	0,55
80	2,229	0,42
100	2,800	0,34

[1] Gruppe for varmeledningsevne 035 i henhold til DIN 4108 er lagt til grunn ved beregningen av varmeledningsmotstanden 1/Δ.
[2] Ved beregningen av U-verdien er det bare tatt utgangspunkt i wedi konstruksjonsplate og varmeovergangsmotstandene $1/\alpha_i$ og $1/\alpha_a$ for utvendige vegger. I de konkrete brukssituasjonene må det også tas hensyn til det eksisterende murverket og andre sjikt.

Leveringsform

Plater på pall

Lagring

Uavhengig av tykkelsen bør wedi konstruksjonsplate alltid lagres liggende. Platene må beskyttes mot direkte sollys og fuktighet.

Sikkerhetsanvisninger

Ingen

Teknisk Datablad wedi S-Konstruksjonsplate 03-2012 Med forbehold for tekniske endringer og feil.

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

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

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
4 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 4 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 2de8012b-44e7-4b38-a762-022183372bb3e

5. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

Ingen varamedlem ble valgt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

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

Ingen innkomne saker til særskilt behandling å årets ordinære årsmøte

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

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

Document ID: 2de8012b-44e7-4b38-a762-022183372bb3e

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 2de8012b-44e7-4b38-a762-022183726b3e

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

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

2025-04-08 09:04:15 UTC+00:00

Aasmund Bredeli

bankID

NO BankID - 5fe6a126-bae2-4b95-9c10-56907bb91923

2025-05-06 06:55:38 UTC+00:00

Henriette Markussen

bankID

NO BankID - 40edd0a0-54cc-464f-901e-d373ddf27227

Document ID: 2de80126-44e7-4b38-a762-02218372bb3e

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET GRÜNERS GATE 12
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

KLIKK HER FOR Å BLI MED I MØTET

Eller scan QR-koden:

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Grüners Gate 12

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

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

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

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 25 000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

Styreverv:
Styreleder velges særskilt.

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Det skal velges 1 varamedlemmer.

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

Styret har følgende sammensetning:

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

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	228 / 61

Kontaktinformasjon

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

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Grüners Gate 12 c/o ECIT NORIAN AS avd. Eiendom Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	82377237

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

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

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

Styret i Sameiet Grüners Gate 12

Sameiet Grunersgate 12
2024

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

Årsregnskap for Sameiet Grunersgate 12

Alle beløp i NOK

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

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

Balanse

Sameiet Grunersgate 12

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

OSLO, /
Sameiet Grunersgate 12

Henriette Markussen	Johannes Theodor Fjeld	Per Antoine Carlsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Antall årsverk: 0

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

Reparasjon og vedlikehold

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

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

Eksterne tjenester

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

Serviceavtaler

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

Andre kostnader

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

Note 4 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

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

Note 5 Negativ Egenkapital

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

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

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån DNB 1212.88.74303

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

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

Lån DNB 1636.43.60855

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

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

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

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

ecit | NORIAN

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

ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

SAMEIET GRUNERSGATE 12

Oslo

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING / LEDELSESERKLÆRING 2024

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

_____
Henriette Markussen
Styrets leder

Document ID: 65edc575-ef97-4b19-811f-e2faf0f5a7e5

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

DAGBOKFØRT

21. JUNI 90 037411

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat T. Albert	Akersgt. 45, 0158 Oslo 1	42 14 95

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	228	61		OSLO

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Norsk Eiendom og Prosjektutvikling A.S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Doknr: 37411 Tinglyst: 21.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.037	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	45	21		
2	B	69	22		
3	B	43	23		
4	B	70	24		
5	B	78	25		
6	B	63	26		
7	B	69	27		
8	B	69	28		
9	B	78	29		
10	B	63	30		
11	B	69	31		
12	B	69	32		
13	B	63	33		
14	B	63	34		
15	B	63	35		
16	B	63	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.037	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser som den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 30.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av overdragelsessum iflg. første skjøte til eierne, og senere etter 90 % av lånetakst.

Dato: 31. mars 1990

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Norsk Eiendom og Prosjektutvikling A.S
Bj. Thom
(Bjørn Thom)

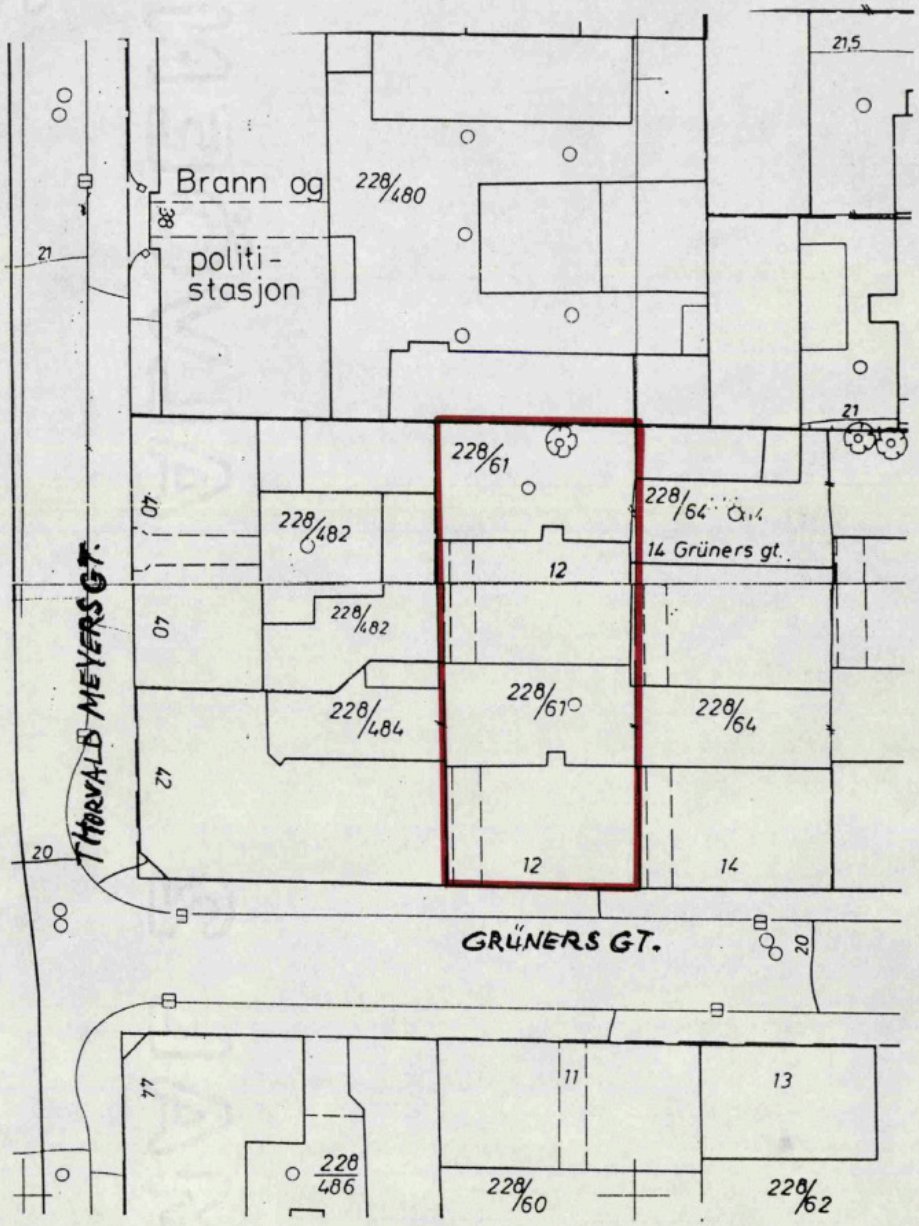
Tinglysingsstempel

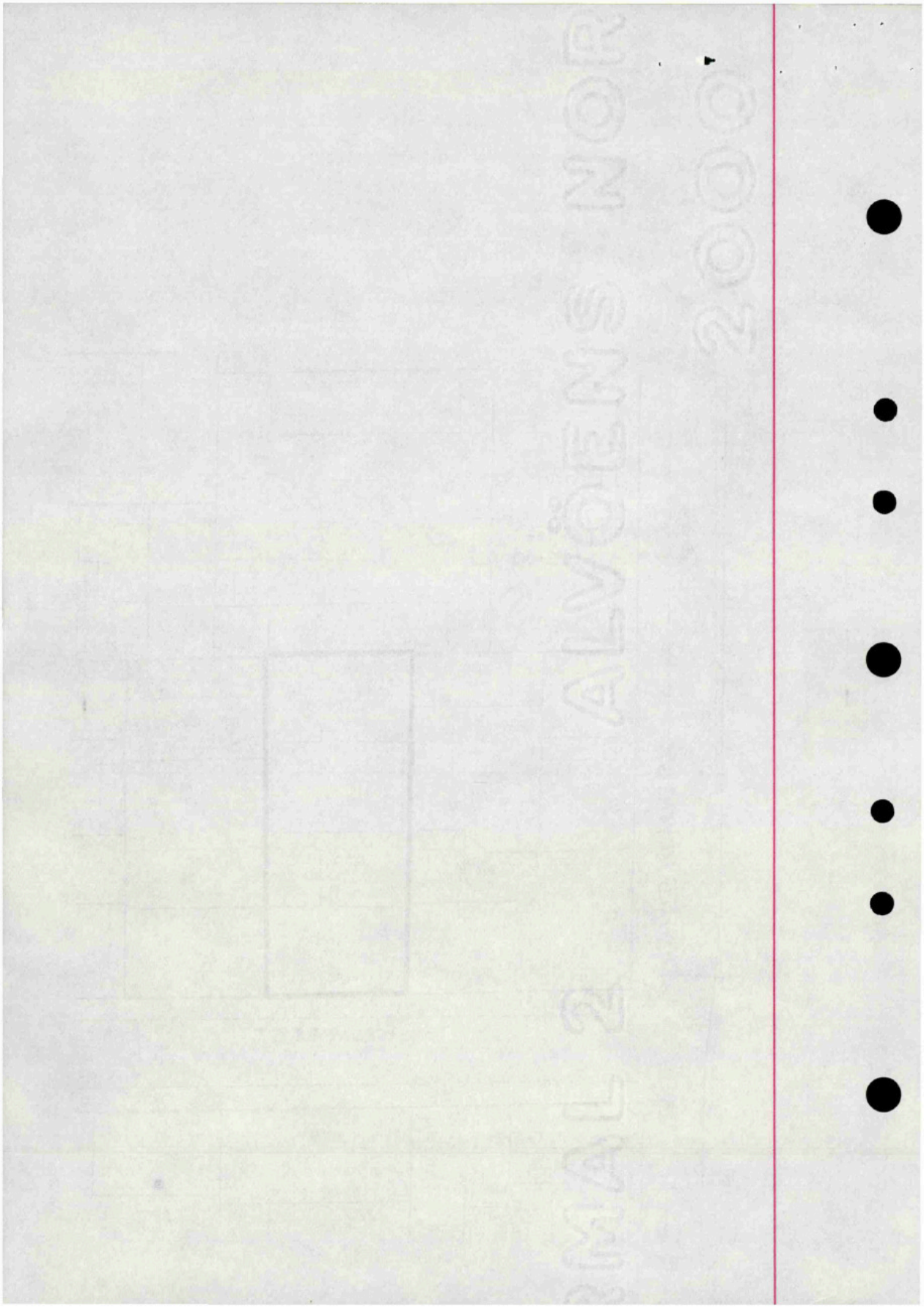
Rett tinglysningsgjenpart bekreftes.
ADVOKAT T. ALBERT

SIDE 1.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

SITUASJONSPLAN.

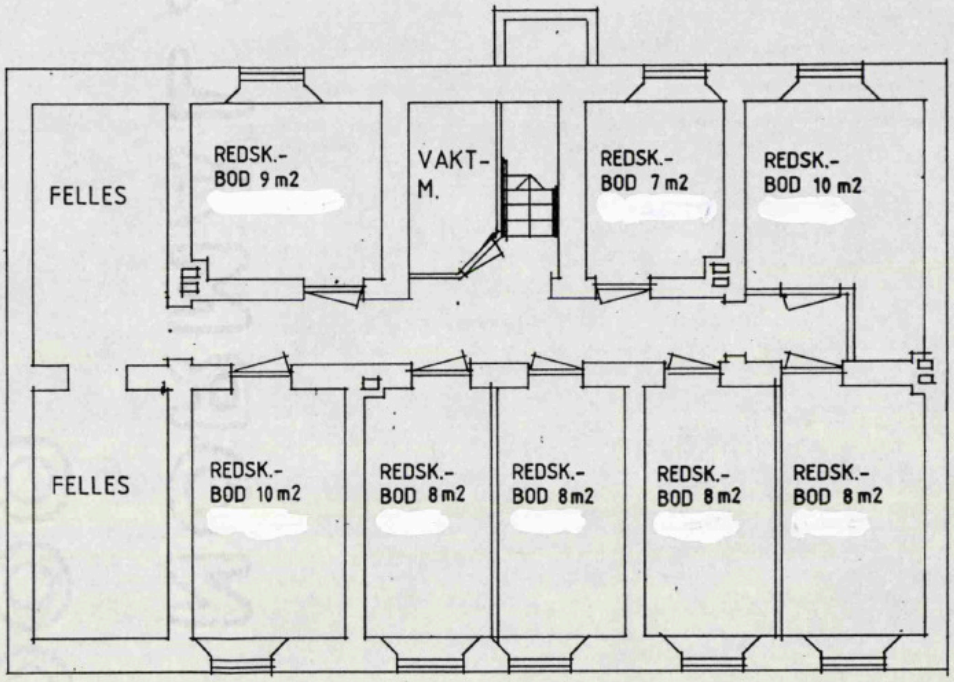


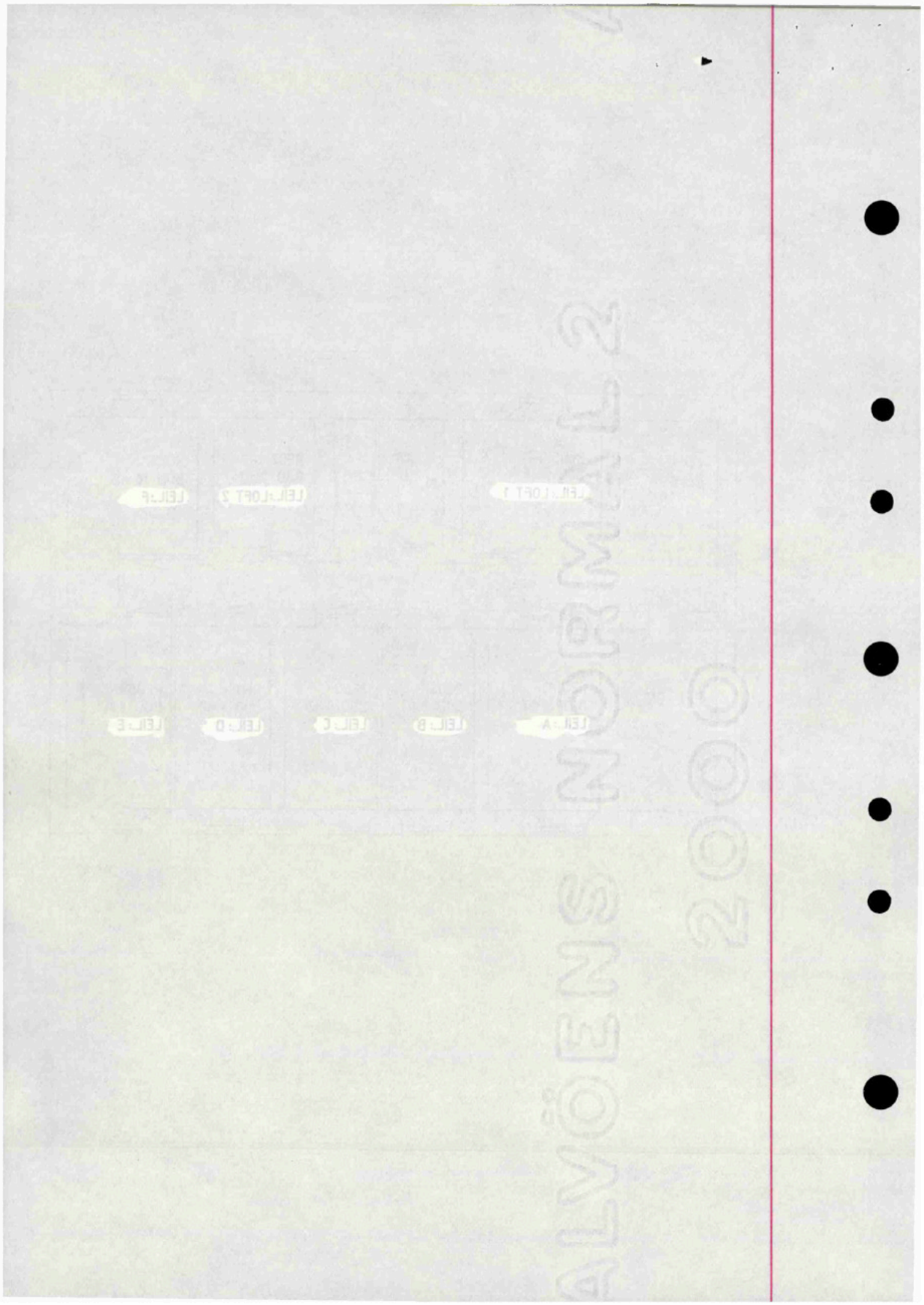

ALVØEN 2000

SIDE 2.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

KJELLERPLAN - FORBYGNING.

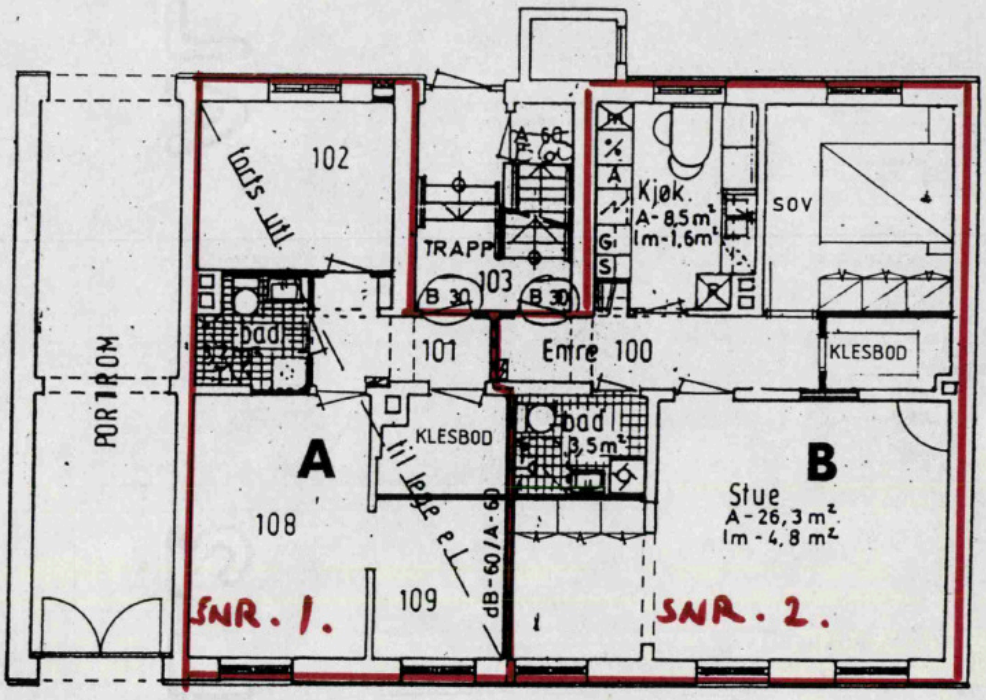



ALVÖGENGÖRMÅL 2

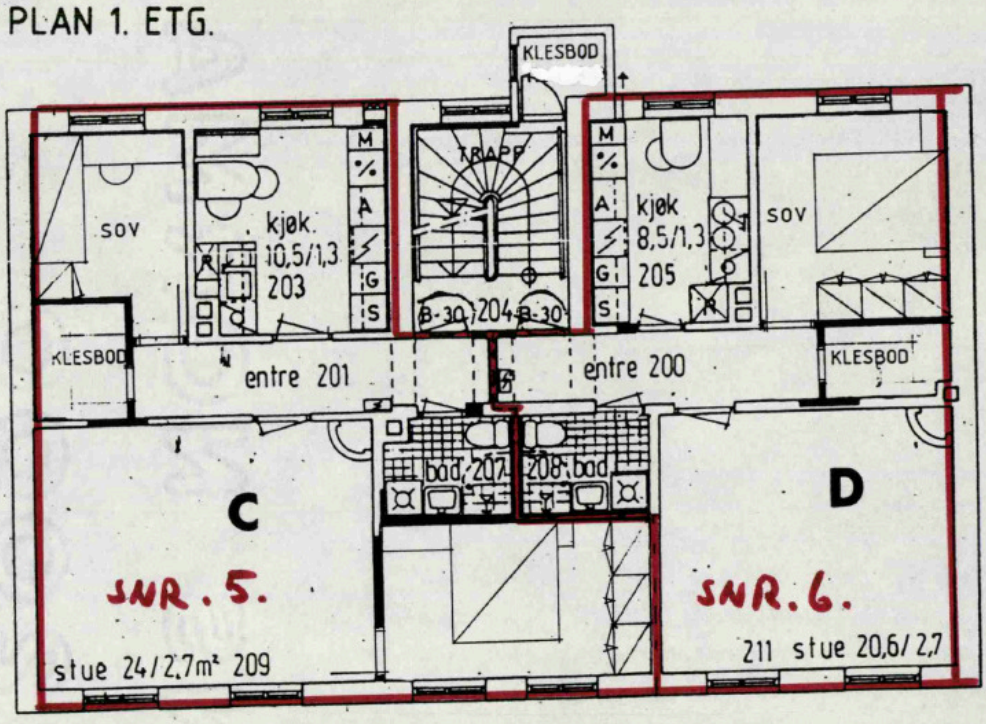
SIDE 3.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

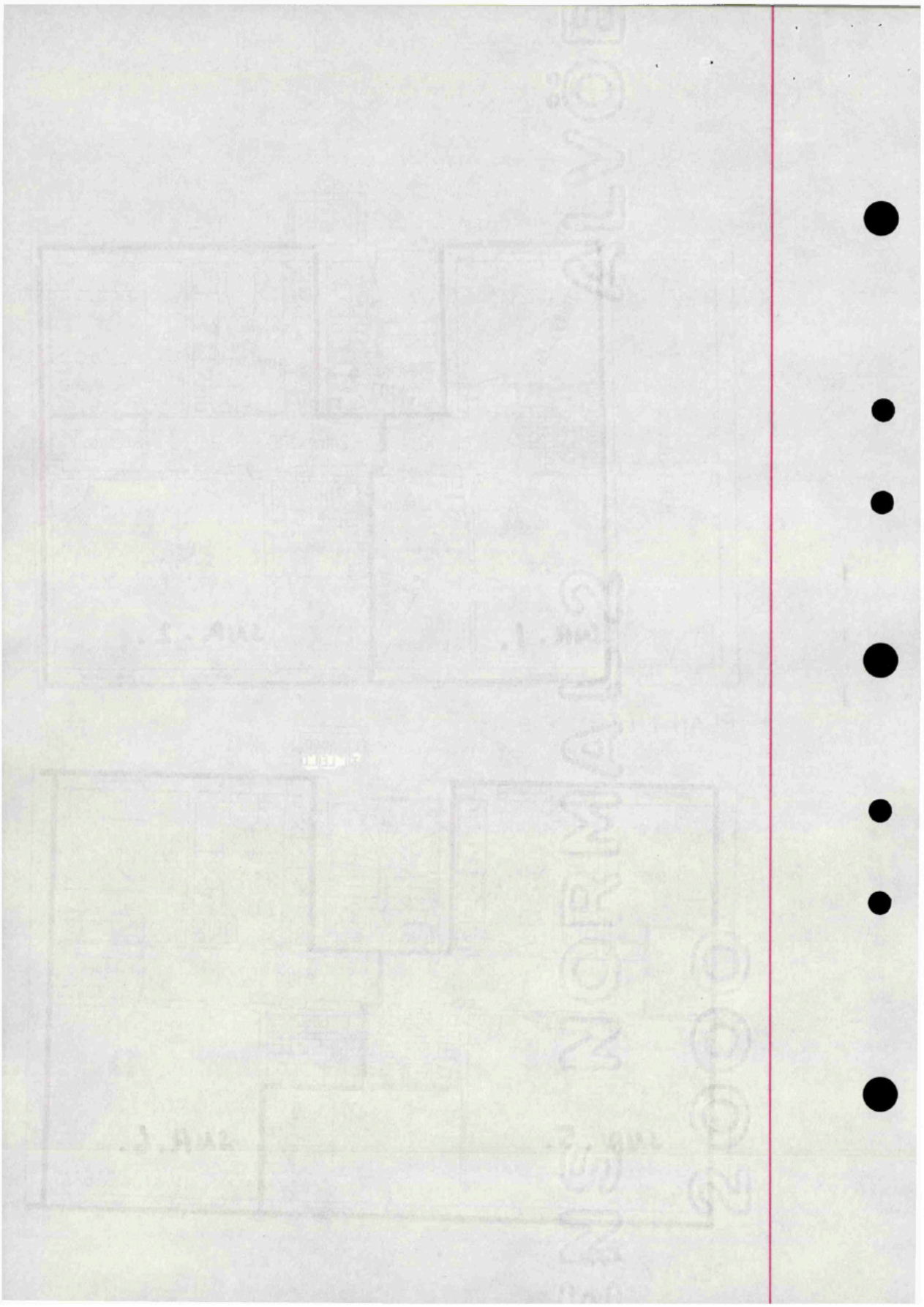
PLAN 1. OG 2. ETG. FORBYGNING.



PLAN 1. ETG.



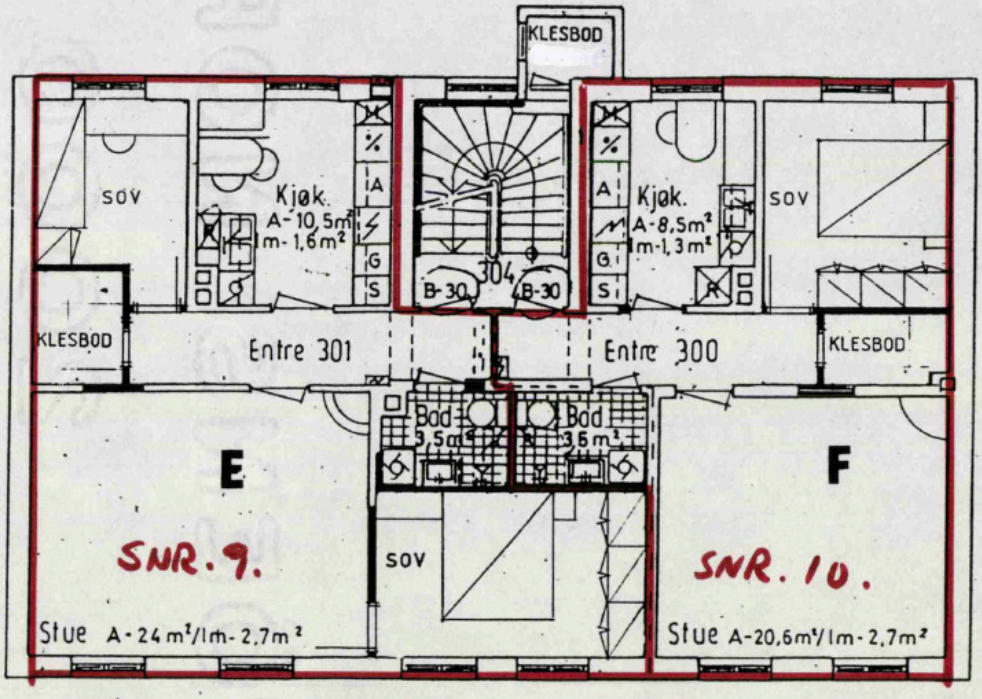
PLAN 2. ETG.



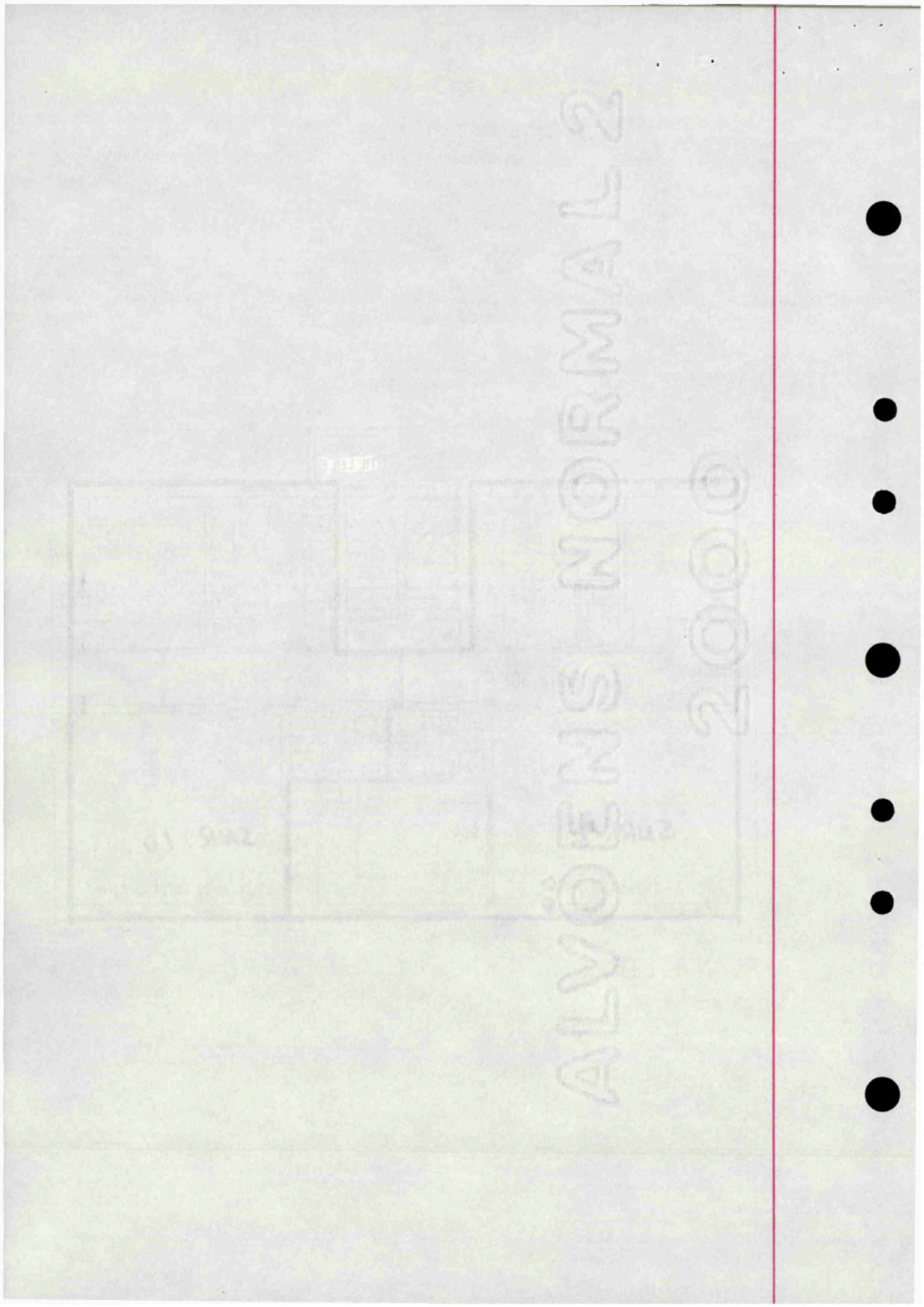
SIDE 4.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

PLAN 3. ETG. FORBYGNING.



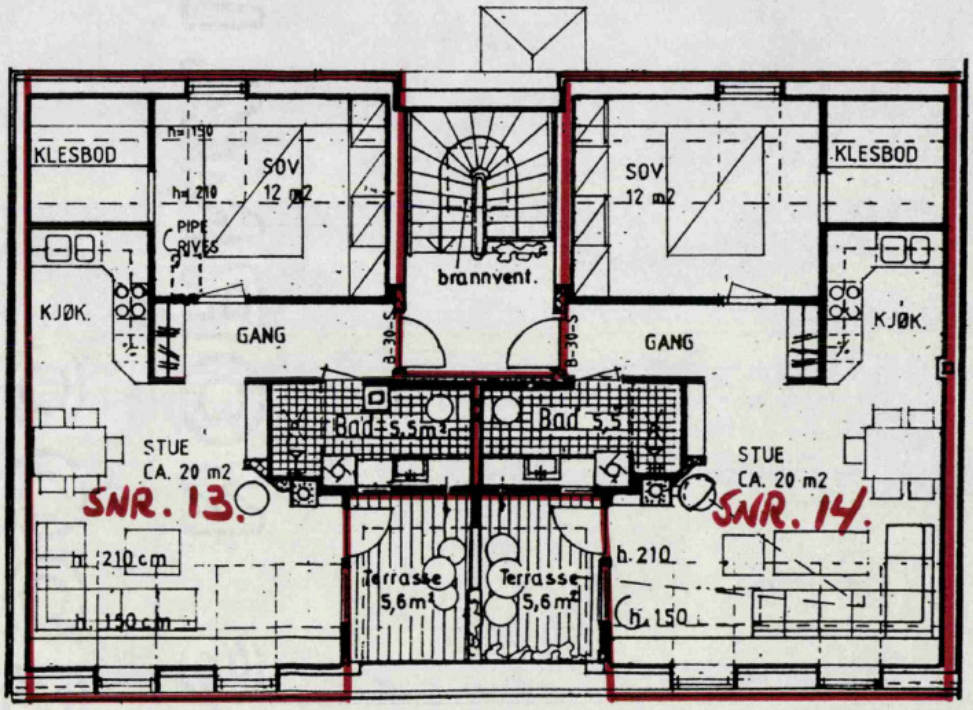
PLAN 3. ETG.


ALVDENS NORMAL 2000

SIDE 5.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

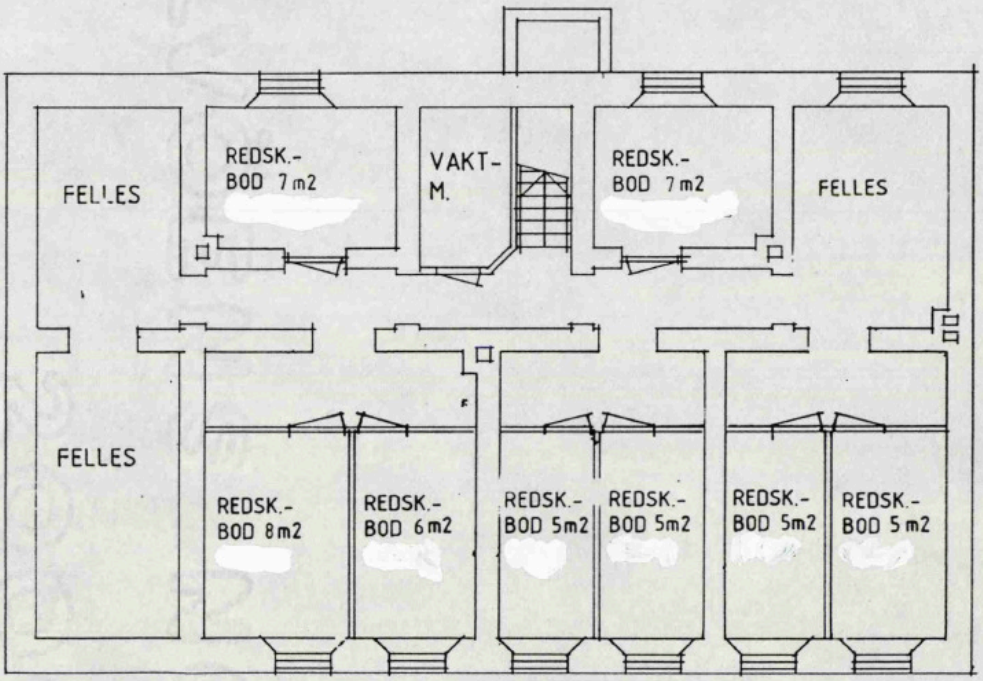
PLAN LOFTSETG. - FORBYGNING.

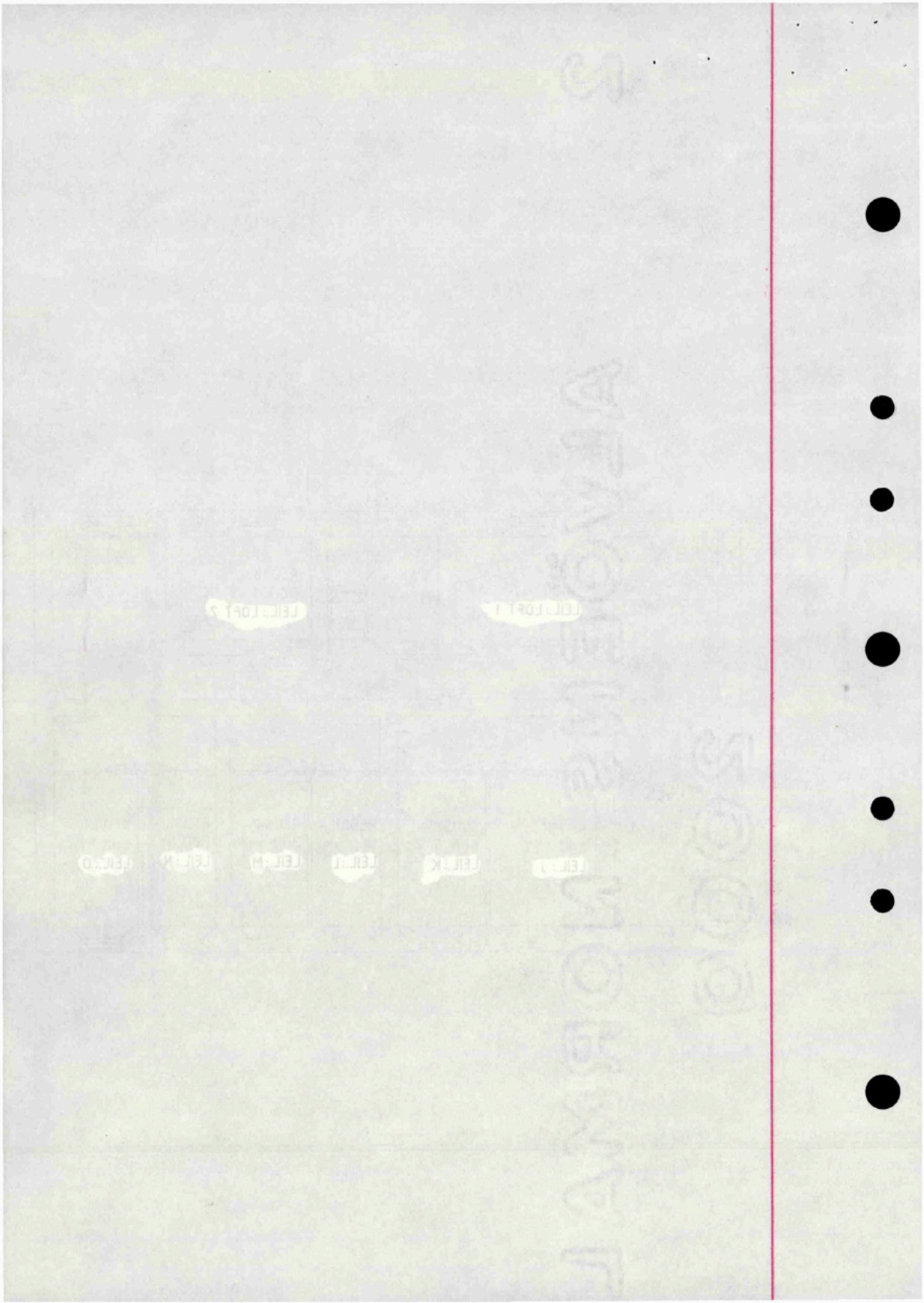


SIDE 6.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

KJELLERPLAN BAKBYGNING.

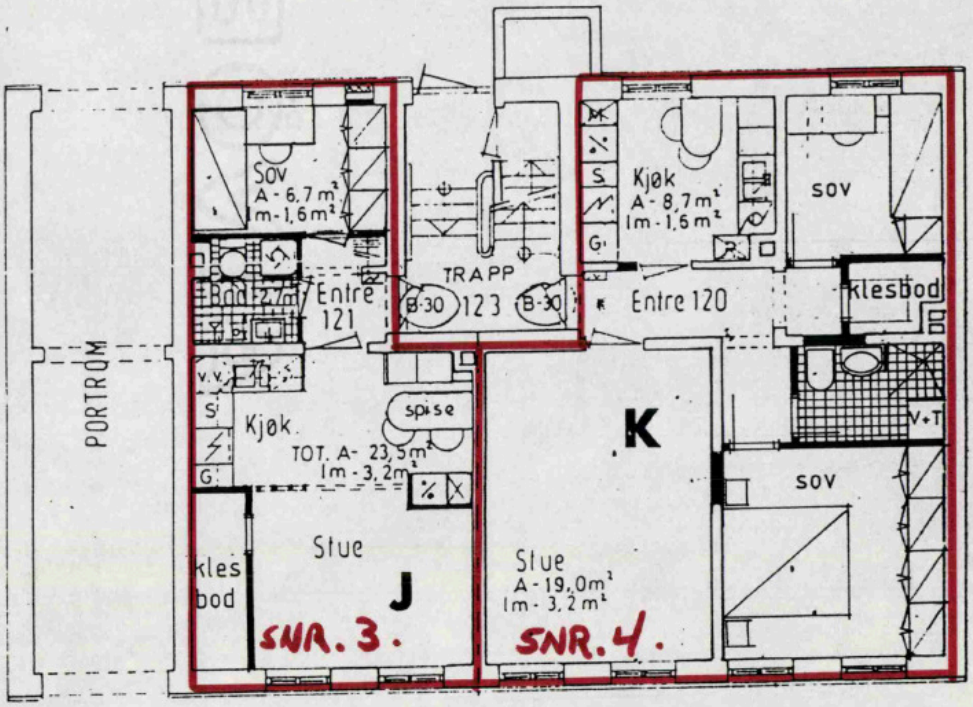




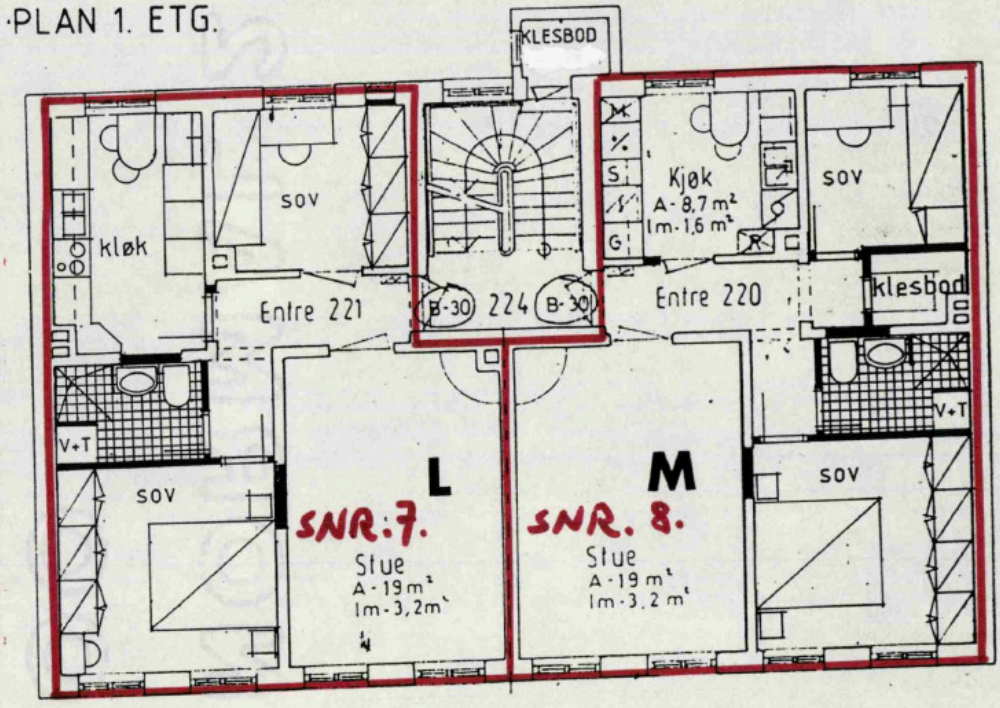
SIDE 7.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

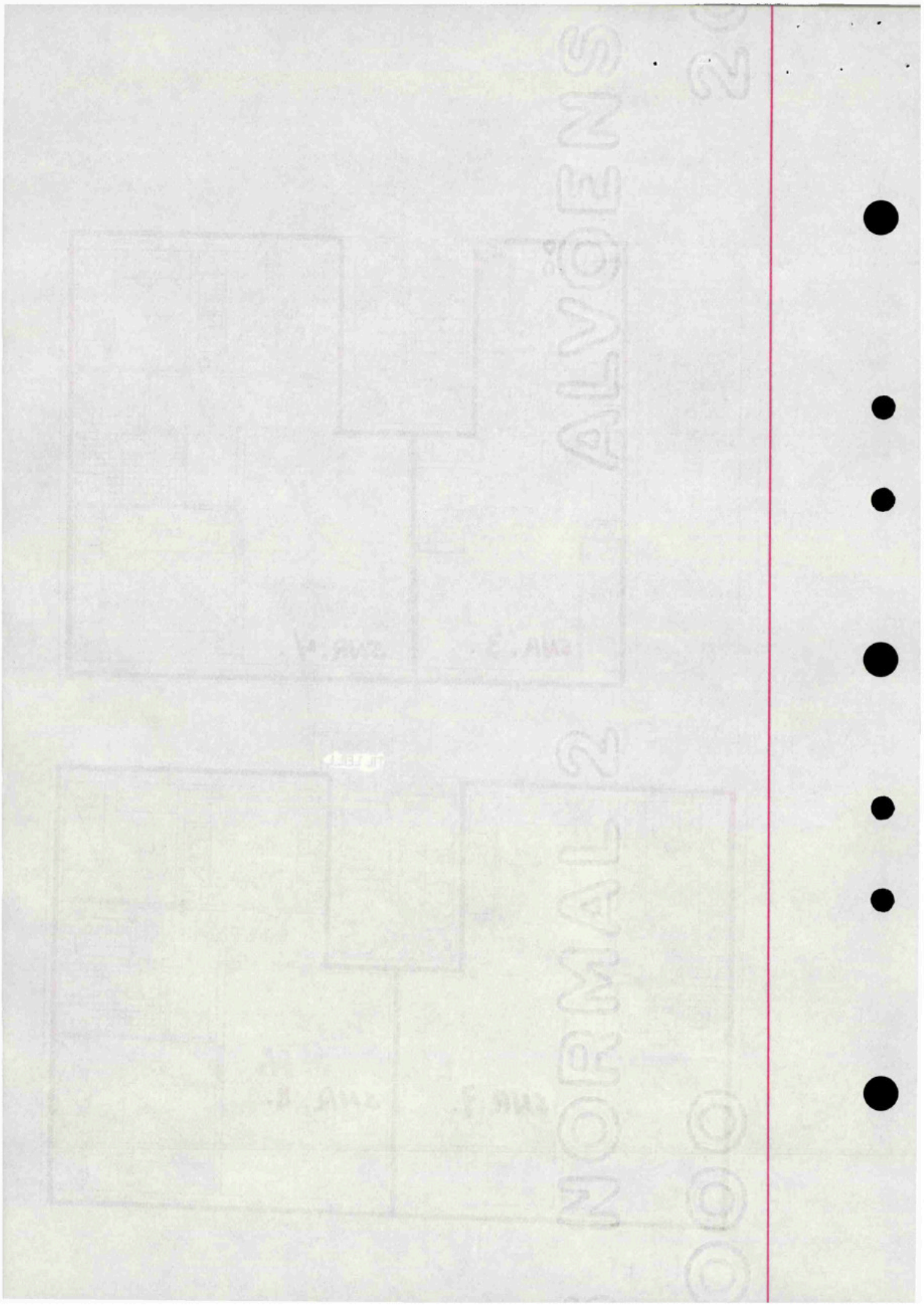
PLAN 1. OG 2. ETG. BAKBYGNING.



PLAN 1. ETG.



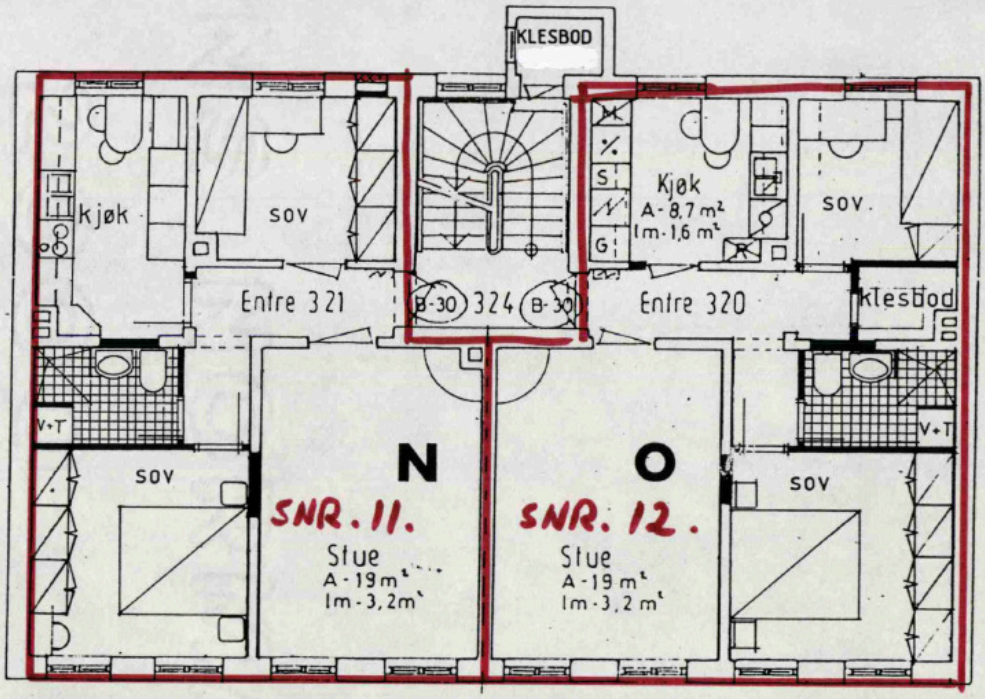
PLAN 2. ETG.


ALVÖFENS
NORMAL 2

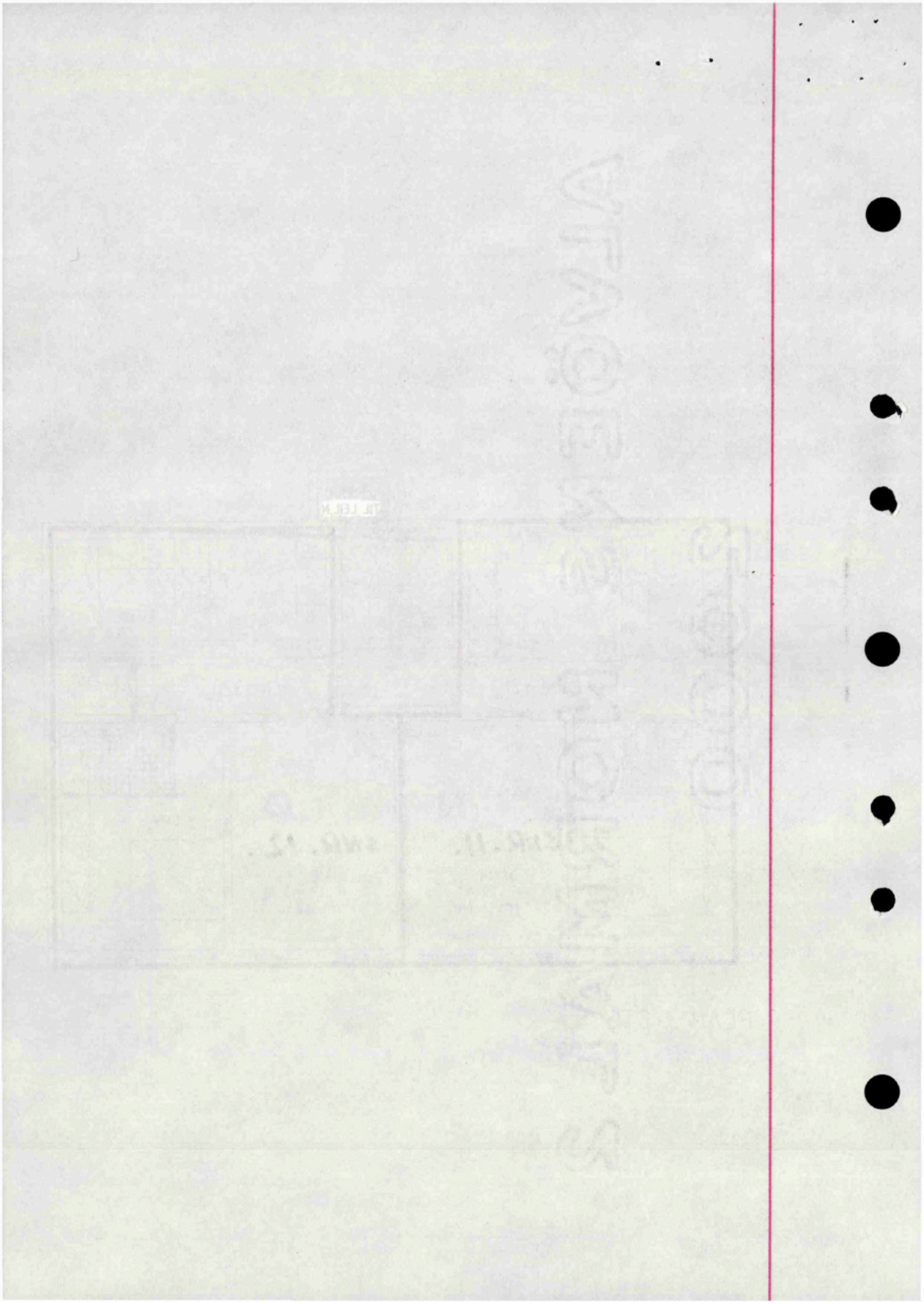
SIDE 8.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

PLAN 3. ETG. BAKBYGNING.



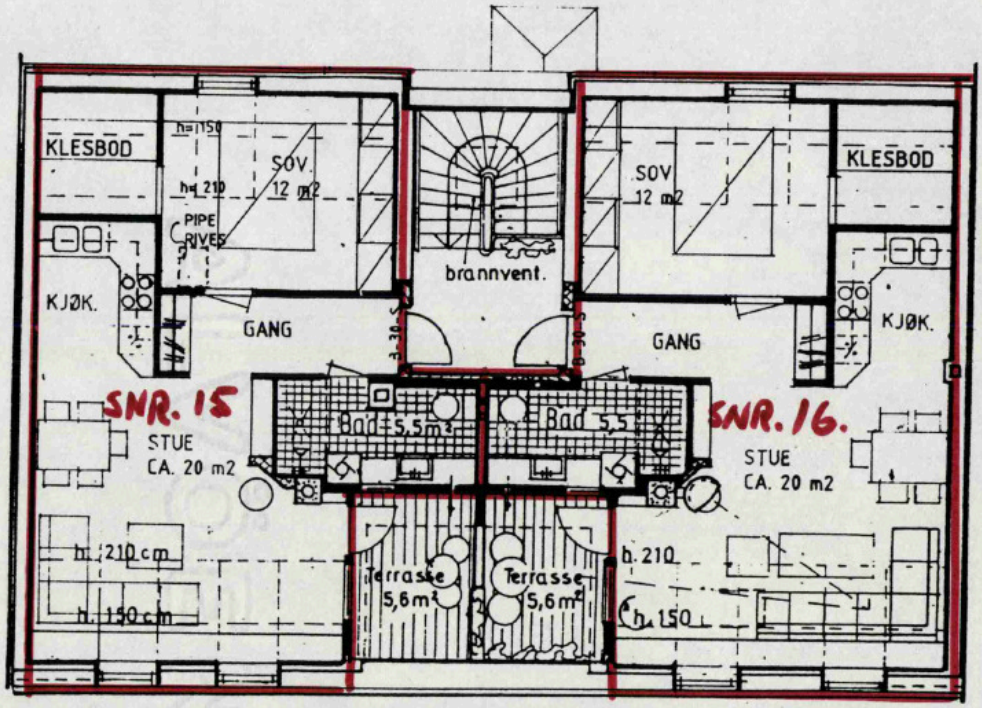
PLAN 3. ETG.

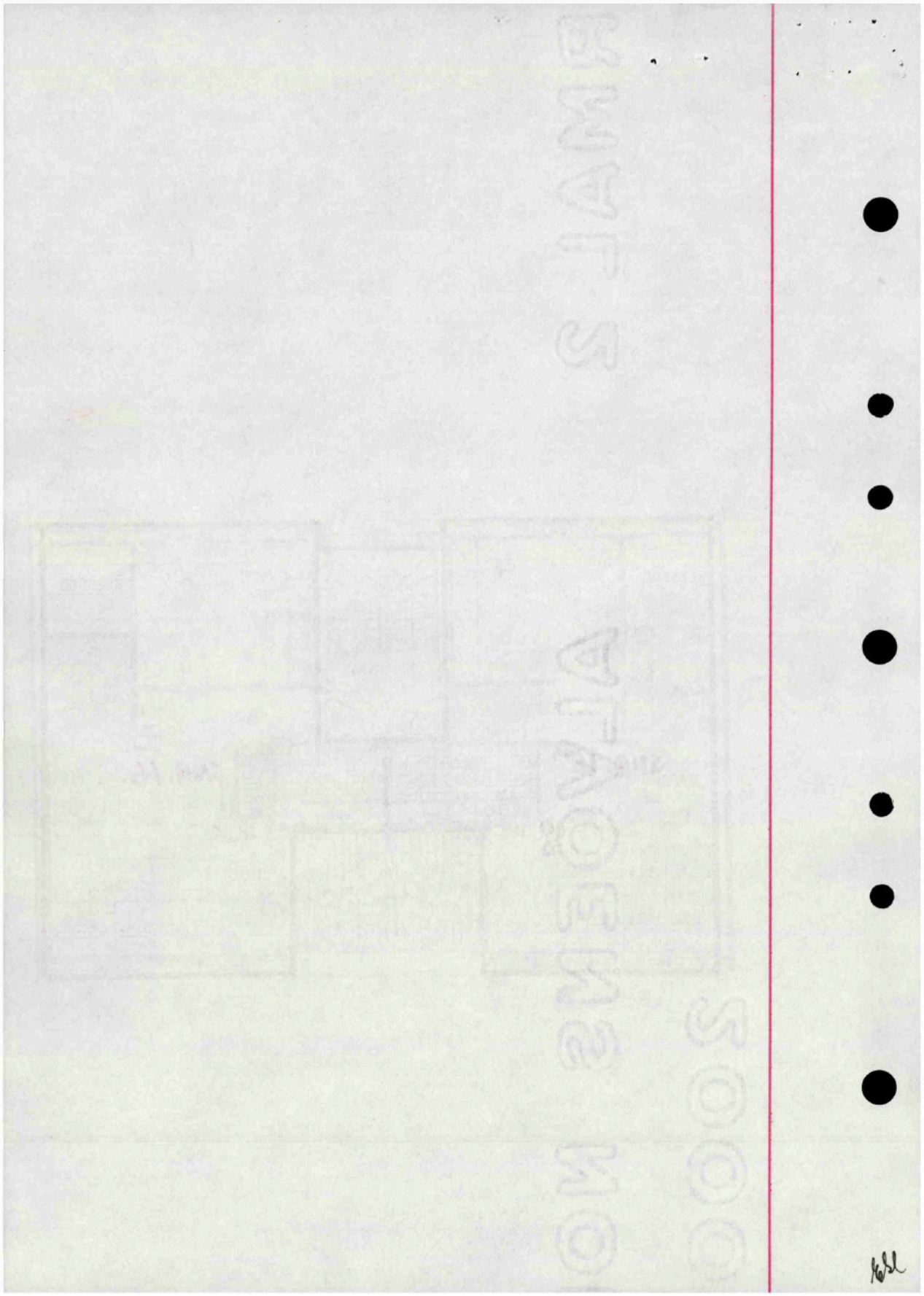


SIDE 9.

GNR. 228, BNR. 61 i OSLO.

PLAN LOFTSETG. BAKBYGNING.



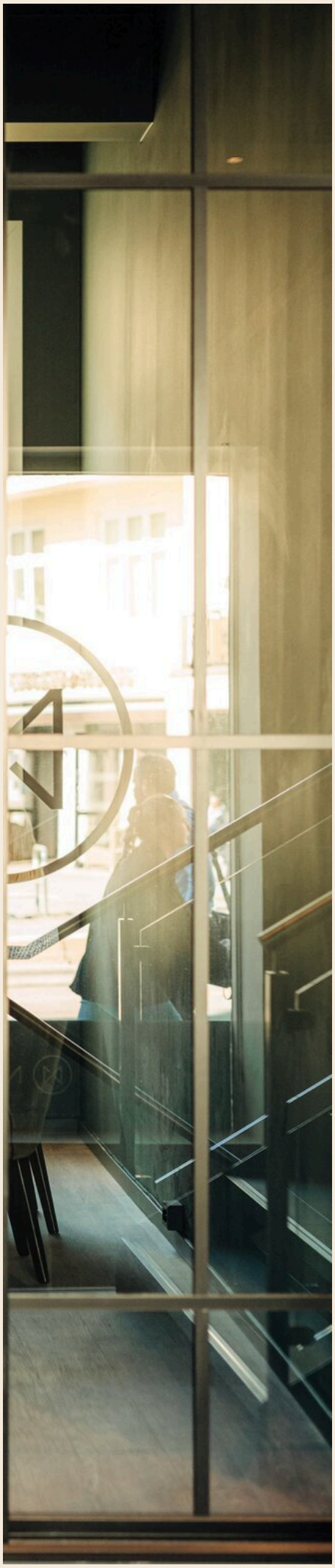


Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0277/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grüners gate 12A 0552 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 61, snr 2 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:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940