

Grüners gate 14B



Velkommen til

Grüners gate 14B



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

v/ Olaf Ryes Plass

Unik 3-roms leilighet på Grünerløkka | Romslig og full av sjarm | Balkong, peis og klassiske detaljer | Rolig indre gård

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	230 233,-
Omkostninger	9 318,-
Totalpris	7 739 551,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 548,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1889

Ansvarlig megler	Barry Khalidi
Telefon	919 95 982
E-post	b.khalidi@nordvikbolig.no

Megler	Eirik Halvorsen
Telefon	455 02 606
E-post	e.halvorsen@nordvikbolig.no




Martin Luthers Liv
fra vuggen til graven
af
Julius Köstlin
Alb. Cammermeyers Forlag, Lors Swanetrøm.
MCM XVII



Kort fortalt

Velkommen til Grüners gate 14B!

En særdeles sjarmerende og skjermet 3-roms leilighet i indre gård, midt i hjertet av Grünerløkka.

Her bor du med det beste fra to verdener. Et pulserende nabolag rett utenfor porten og en stille bakgård som gir følelsen av å trekke seg helt tilbake. Leiligheten har klassisk Løkka-sjel med originale detaljer, flotte gulv og store vinduer som slipper inn rikelig med lys. Den fleksible planløsningen gir mulighet til å skape flere oppholdsrom ved behov. Fra kjøkkenet har du utgang til en hyggelig balkong fra 2016 med grønt utsyn, perfekt for morgenkaffe eller rolige kvelder.

Høydepunkter:

- Skjermet beliggenhet
- Klassisk sjarm
- Fleksibel planløsning
- Varmtvann inkludert i FK
- Internett og tv inkludert i FK
- 2 boder

Velkommen til visning. Husk påmelding!

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	4 kvm

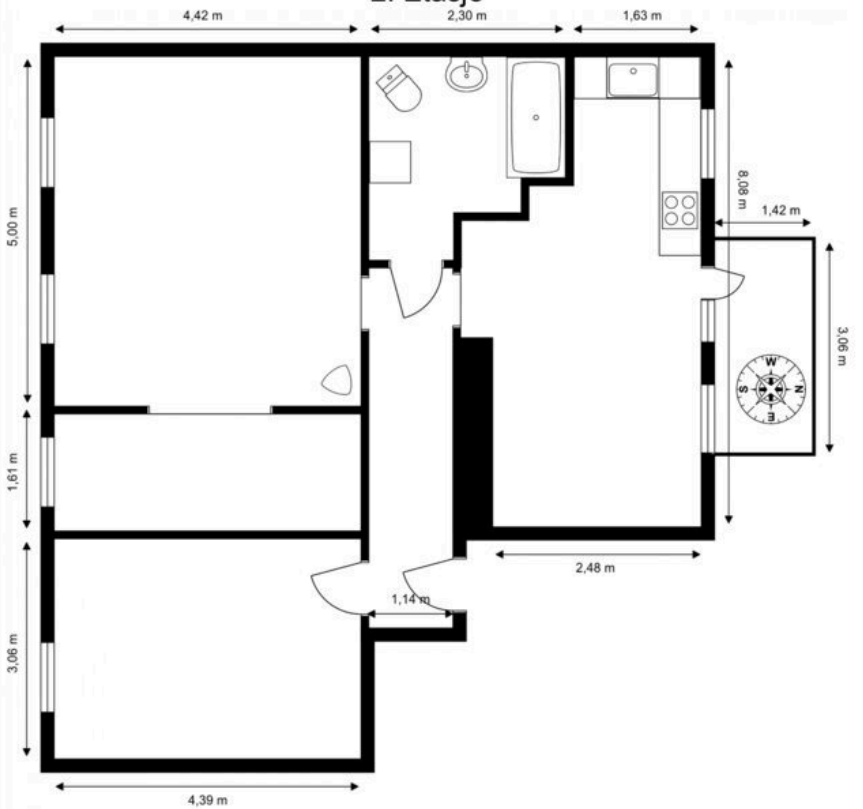
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Bod kjeller
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 4 kvm.

HASLIE TAKST AS

Grüners Gate 14b

2. Etasje



Plantegningen er ikke etter målbar, oppgitte mål er omtrentlige

Plantegning.














MY OLIVE IS


BOTANISK
60
DAMER
Weston
Japan
HALF PAST SEX









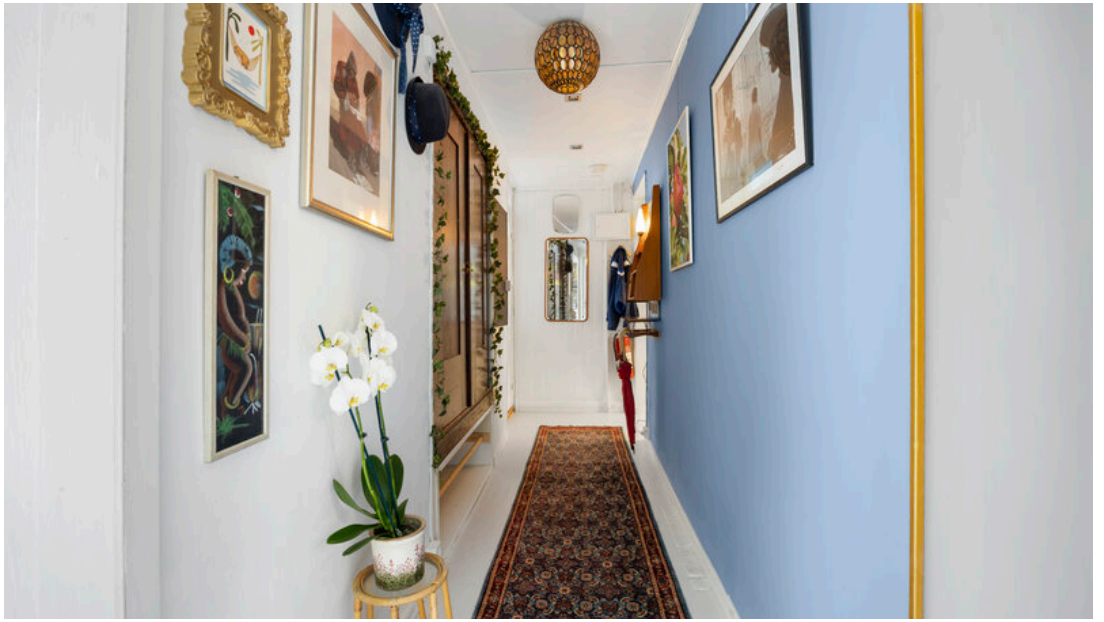


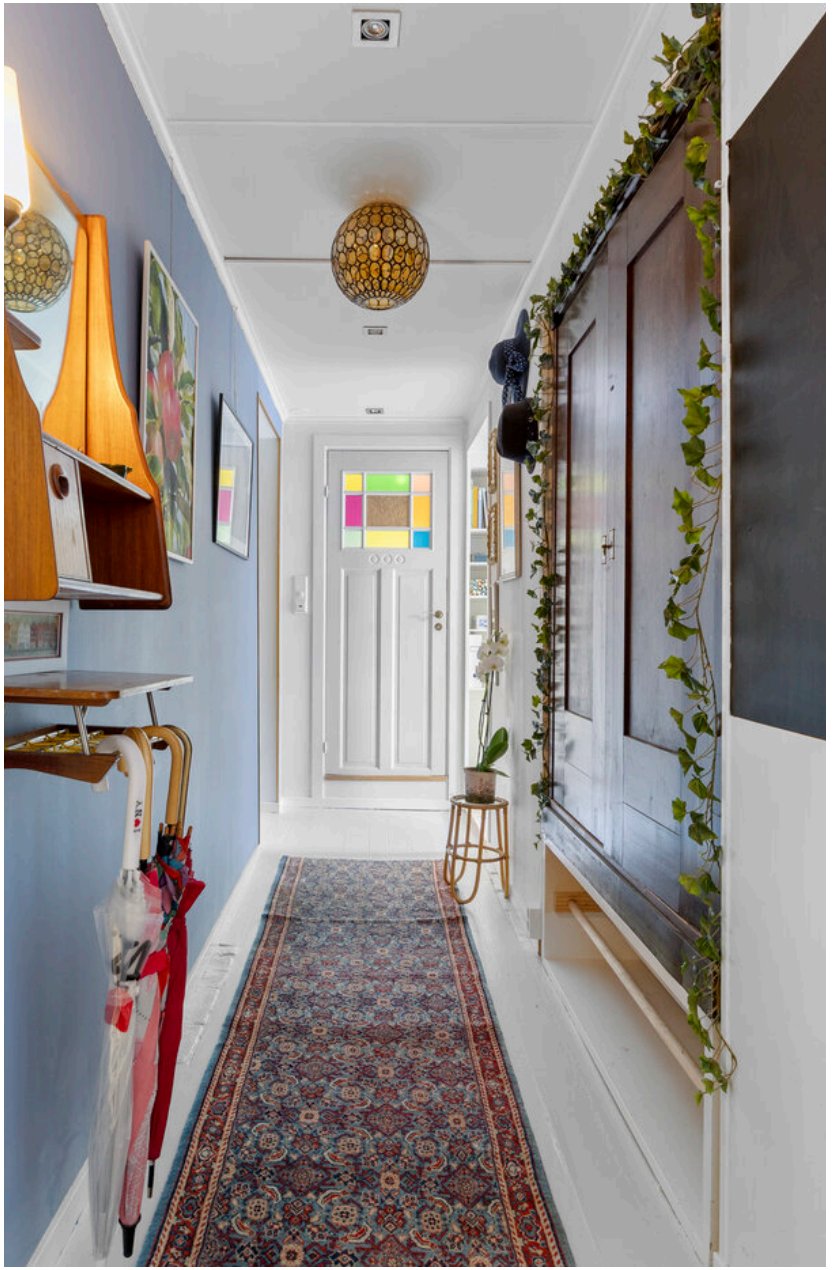




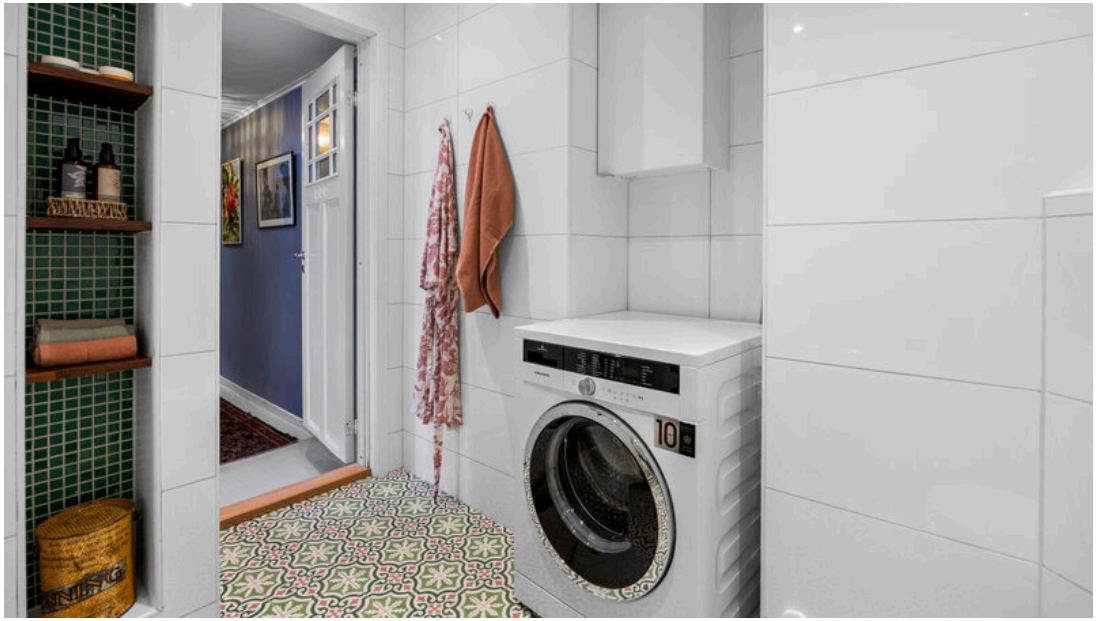















21-99


14
CAROUSEL



Informasjon

Grüners gate 14B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0198/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grüners gate 14B, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Grunersg 14 Borettslaget, org.nr. 950010010

Selgere
Ragnar Bjørn Hamberg
Anita Ekerhovd

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
230 233,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 730 233,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 318,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 618,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 739 551,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 748 851,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1889

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Bod kjeller
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 4 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser.

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Tilgangen til enkelte bygningsdeler var til dels begrenset på grunn av møblering og oppbevarte eiendeler. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet, og vurderingene er basert på tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet.

Ikke målbare arealer:
Det bemerkes at bodene på loftet ikke er måleverdige, og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde) som ikke er en del av bruksarealet (BRA). Gulvarealet for disse er målt til henholdsvis ca. 4 m^2 og 3 m^2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bodene tilhører seksjonen. Det er derfor usikkert om bodene er seksjonert, eller om de ligger på fellesareal med tildelt bruksrett.

Solforhold
Nordvendt balkong med mykt morgenlys og sval kveldssol.

Innhold
Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue og kjøkken.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling
TG settes på grunn av registrerte sprekker i fuger/flislim.

Bad Overflate gulv
TG settes på bakgrunn av registrert skade i flis.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG settes på bakgrunn av manglende verifisering av mansjett, samt at mer enn halvparten av forventet levetid er
passert for membran.

Kjøkken:
TG settes på bakgrunn av at kjøkkenet fremstår som eldre og med tydelig slitasje.

Vinduer og ytterdører:
TG settes på bakgrunn av at vinduene er gamle og at forventet levetid er

overskredet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG vurderes da det ikke er fremlagt FDV-dokumentasjon på sisternen.

Ventilasjon:
TG settes på bakgrunn av oppdriftsventilasjon og utilstrekkelige overstrømningsmuligheter.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Andre rom:
TG settes på bakgrunn av lokale skader og svekkede gulvbord i to av soverommene. Skadene vurderes å ha redusert styrke og funksjon, og kan ikke utbedres tilfredsstillende ved sliping eller enkel overflatebehandling. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

-Balkong oppført i 2016

-Bad pusset opp i 2013
2016

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det blev nytt bad i 2013 Oslo membranservice Installatørene AS (el arbeid) Alt rørlegger AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt bad i Oslo Membranservice AS Installatørene AS Alt Rørlegger AS.

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: Borettslaget skiftet ut tak på huset 2025. Borettslaget inspekterte og sikret piper alle ildsteder ca 2019.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installatøren AS la ny el i vår leilighet i 2013. Nye kurser, ledninger, kontakter og nytt elskap. ElTel Network AS utførte målerbytte på vegne av Hafslund Nett AS i hele borettslaget i Juli 2017 24 Center utbedret elektriske avvik i August/September 2023 etter kontroll av våres elektriske anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia va på kontroll 22/6-2023. De har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om att avvik er utbedret.

6.Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei.
Eventuell kommentar: Bygget balkonger i borettslaget 2016.

7.Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Vanlig kommunal.

17.Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Ett rør frøs i portrommet, og rørmontør kom og ordnet problemet julen 2019.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann va på befaring den 3 Oktober 2025.

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? Tidligere eier 2012.
Salgsrapport.

Bygningssakkyndig

Sigve Haslie

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten er beliggende i en bygård oppført i 1889. Yttervegger er oppført i

teglmur med puss, eventuelt i kombinasjon med trekonstruksjon, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Etasjeskillene er trolig utført i trebjelkelag. Utvendig tak lot seg ikke besiktige, og tekkemetoden er derfor usikker. Bygården har saltak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som eldre, med tydelige tegn på slitasje. Det er særlig gulvflatene som bærer preg av alder og bruk. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og vinduene viser slitasje og begrenset restlevetid. Oppgraderinger og fornyelser bør påregnes over tid, men leiligheten er i hovedsak funksjonell slik den står.

Innbo og løsøre

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

Selger oppgir at speil, garderobeskap på soverom, taklampe på hovedsoverom, garderobeskap i entré følger med leiligheten.

Lamper i øvrige rom følger ikke med.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Elektrisitet

Leiligheten varmes opp med varmekabler på bad og i deler av kjøkkenet. I stuen er det montert panelovn samt peis.

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 9 042 kWh så langt i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 548,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

-Avdrag felleslån 537
-Renter felleslån tak 746
-Avdrag felleslån tak 190
-Felleskostnader 3 779
-Renter felleslån 296

Felleskostnadene dekker drift og vedlikehold av eiendommen, og inkluderer blant annet:

-Kommunale avgifter
-Forsikring av bygget
-Strøm og energi til fellesarealer
-Felles varmtvann
-TV og bredbånd
-Forretningsfører- og revisjonshonorar
-Styrehonorar
-Reparasjon og vedlikehold
-Vedlikeholdsmateriell, lisenser og administrasjon
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 678 006,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 712 022,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og tv er inkludert i felleskostnadene og leveres av Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Grüners gate 14 ble etablert i 1980 og består av 15 andeler fordelt på fire eiendommer. Eiendommen ligger på en selveiertomt og fremstår som et veldrevet og etablert borettslag i hjertet av Grünerløkka.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett og denne avklares parallelt med salget. Meldefristen begynner normalt å løpe fra første annonserte visning og medlemmer har da normalt 5 virkedager for å melde sin interesse til forretningsfører. I tillegg er det krav om at kjøper melder seg inn i boligbyggelaget før overtakelse og at styret godkjenner kjøper som ny andelseier. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett.

1 - Andelseier i borettslaget.
2 - Storbyfellesskap.
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og hadde meldefrist 06.10. Det er én person som har meldt interesse.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Medlemskap Usbl kr. 300,- per person.

De øvrige andelseier(e) har intern forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget jf. §3-1 og §3-3 i vedtektene.

Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten.

Jf. §2-1 i vedtektene er det kun fysiske personer (enkeltpersoner) som kan eie andel. Dog kan stat, kommune, fylkeskommune mfl. likevel til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av andelene i laget i samsvar med borettslagsloven §4-2(1)-ledd.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig jf. §2-3(1)-ledd. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Jf. §7-2 har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet . Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret jf. §2-3(1)-ledd i vedtektene. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 230 233,-pr. 28.09.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133733173,
DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA.
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33.
Saldo per 28.09.2025: 790 224. A
ndel av saldo: 65 914.
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 15160567527,
DNB Bank ASA.
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117.
Saldo per 28.09.2025: 1 970 000.
Andel av saldo: 164 320
Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2054)flytende rente.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 176,00 per måned for denne boligen

Boligselskapet har ikke IN-avtale. Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året.

Leilighetens totale andel av fellesgjeld per 28.09.2025 kr. 230.233,-. Renter på fellesgjeld er fradragsberettiget i selvangivelsen på samme måte som renter av privat gjeld.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret jf. §2-3(1)-ledd i vedtektene. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 926 962,-. Leieinntekter består av innkrevd felleskostnad og leie forretningslokalet.

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 799 914 ,-. Dette er ca. kr. 10 000,- lavere enn budsjettert..

Årets resultat fremkom i resultatregnskapet med overskudd på kr. 89 157,-.

Selskapets disponible midler var pr 31.12.2024 kr. 394 959,- og viser borettslagets likviditet.

For 2025 er det budsjettert/forventet et overskudd på ca. kr. 66 441,-.

Vedtekter og husordensregler

Trappene vaskes to ganger i uka. Hovedrengjøring av trapperom påhviler leieboerne og utføres etter styrets
bestemmelser.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad og generelt løpende vedlikehold av gården i borettslaget må påregnes.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring

IF skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586857

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 588 kvm (Eiertomt)
Tomten eies av borettslaget og fremstår som pent opparbeidet. Bakgården har et mindre plenareal, beplantning med busker og trær, samt muligheter for sitteplasser utendørs. Den er velholdt og har et gjennomført uttrykk som gir eiendommen et helhetlig og svært sjarmerende preg.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger skjermet i en stille indre gård, uten støy fra gatene, men samtidig midt i hjertet av Grünerløkka. Dette er en av Oslos mest ettertraktede bydeler, kjent for sitt pulserende uteliv, særegne kulturtilbud og den helt unike løkka-sjarmen.

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

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

Bebyggelse

Bebyggelsen i Grüners gate er preget av klassiske gårder oppført på slutten av 1800-tallet.

Bygningene er gjerne 3 til 5 etasjer høye, og arkitekturen kjennetegnes av fasader med rik dekor, høye tak og flotte ornamenter. Mange gårder har portrom som leder inn til skjermede bakgårder, noe som gir både et særpreget historisk uttrykk og en lun atmosfære. Dette er typisk for gårdene på Grünerløkka, som i dag regnes som noen av Oslos mest karakteristiske og attraktive bymiljøer.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no

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

Skoler og barnehager

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

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

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

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

Elever bosatt øst for Akerselva hører til Sofienberg skole, elever vest for Akerselva hører til Fagerborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.03.1888.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger tegninger fra Oslo kommune datert 01.01.1978. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Det opprinnelige kjøkkenet er flyttet til motsatt side av rommet, som tidligere var benevnt som soverom. Veggene mellom

rommene er fjernet for å åpne opp arealet. I tillegg er det i den opprinnelige stuen satt opp en ny vegg som danner boligens andre soverom. Endringen innebærer en omdisponering fra hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke hatt mulighet til å undersøke om rommet tilfredsstiller kravene for soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

-Grüners gate 11 - bruksendring av fellesrom til hybel
Saksnummer: 202507698

-Grüners gate 11 - Bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202313496

-Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel
Sakstype
Detaljregulering
Saksnummer: 202308348

-Thorvald Meyers gate 42 A - Utskifting av skilt - 7-eleven
Saksnummer: 202557202

-Thorvald Meyers gate 42 A - LED-striper rundt vinduer og folie - 7-eleven
Saksnummer: 202463238

-Helgesens gate 7 - Nytt ventilasjonsanlegg - H0102
Saksnummer:202316711

-Markveien 21 A - etablering av takterrasse
Saksnummer:202507344

-Markveien - Gateopprustning
Sakstype
Detaljregulering
Saksnr: 202209792

Boplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett

Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon

Ikke relevant for denne boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/64:
27.01.1977 - Dokumentnr: 501769 - Rettighet
Rettighetshaver: Ravn Ingrid Helen
Løpenr: 1172810
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,100
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

13.08.1874 - Dokumentnr: 900130 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TOFTESGT 51B - UTGÅTT

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

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 651,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 824,- 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 11. oktober 2025

Ansvarlig megler

Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Ansvarlig megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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


bodum
original
FRENCH PRESS



Vedlegg

Grüners gate 14B

Grüners gate 14B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	9 min

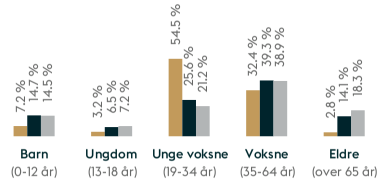
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	2 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet med balkong
Grüners gate 14B
0552 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 06/10/2025

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:, Bnr:
Hjemmelshaver:	Ragnar Bjørn Hamberg
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1889
Tomt:	591 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Inngangen til leiligheten er via en hyggelig bakgård med et mindre plenareal, beplantning med busker og trær, samt muligheter for sitteplasser utendørs

OM BYGGEMETODEN:
Leiligheten er beliggende i en bygård oppført i 1889. Yttervegger er oppført i teglmur med puss, eventuelt i kombinasjon med trekonstruksjon, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Etasjeskillene er trolig utført i trebjelkelag. Utvendig tak lot seg ikke besiktige, og tekkemetoden er derfor usikker. Bygården har saltak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som eldre, med tydelige tegn på slitasje. Det er særlig gulvflatene som bærer preg av alder og bruk. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og vinduene viser slitasje og begrenset restlevetid. Oppgraderinger og fornyelser bør påregnes over tid, men leiligheten er i hovedsak funksjonell slik den står.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Oppvarming:
Leiligheten varmes opp med varmekabler på bad og i deler av kjøkkenet (motsatt side av kjøkkeninnredningen). I stuen er det montert panelovn samt peis.

Romhøyder:
-Gang/entré: ca. 2,38 m
-Kjøkken: ca. 2,77 m
-Bad: ca. 2,33 m
-Stue: ca. 2,78 m
-Soverom 1: ca. 2,85 m
-Soverom 2: ca. 2,84 m

Adkomst:
Adkomst til leiligheten og bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Dette er en overordnet beskrivelse av overflatene. En mer detaljert beskrivelse for hvert rom kommer lengre ned i rapporten.

Gulv:
– Fliser på bad
– Tre gulvbord øvrige rom
Vegger:
– Fliser på bad
– Malte overflater som gips og panel, samt strietapet i stuen.
Tak/himling:
– Malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver kjøpte leiligheten i 2012 og opplyser at badet ble pusset opp i 2013, samt at det nylig er foretatt maling.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	79			4	79	
SUM BYGNING	79			4	79	
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod kjeller		6				6
SUM BYGNING		6				
SUM BRA	6					

BRA-i:
Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser.
Det bemerkes at bodene på loftet ikke er måleverdige, og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde) som ikke er en del av bruksarealet (BRA). Gulvarealet for disse er målt til henholdsvis ca. 4 m² og 3 m².
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bodene tilhører seksjonen. Det er derfor usikkert om bodene er seksjonert, eller om de ligger på fellesareal med tildelt bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Befaringen ble gjennomført i dagslys. Tilgangen til enkelte bygningsdeler var til dels begrenset på grunn av møblering og oppbevarte eiendeler. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet, og vurderingene er basert på tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

06/10/2025

Sigve Haslie

Sigve Haslie

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:
Det er servant montert på en eldre kommode med ett-greps blandebatteri, som ikke er festet til veggen. Det er opplegg for vaskemaskin og innebygd sisterne. Badet har badekar med dusjhode og dusjforheng. Avløpsrør er utført i plast. Vegger er flislagt, og himlingen er malt med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
-Det er registrert smale sprekker i flisfuger/lim, henholdsvis oppe til venstre for vaskemaskin og til høyre for servanten i dusjsonen.

TG2 settes på grunn av registrerte sprekker i fuger/flislim.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales vedlikehold/utbedring av fuger for å redusere risiko for fuktinntrengning over tid.

Kostnadsestimat:
Ingen umiddelbar kostnad.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:
Gulvet er flislagt. Det er registrert en knekt flis på gulvet mellom sisternen og vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:
TG2 settes på bakgrunn av registrert skade i flis.

Konsekvens/tiltak:
-Knekt flis kan medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2013
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:
Sluk og klemring er av plast. Slukmansjett ble ikke verifisert på befaringstidspunktet. Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset levetid.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken, under kjøkkenskap) mot dusjsonen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader, og fuktmåling viste normale verdier (6,1 vekt%).

Tilgang til sluk krever at servantkommoden trekkes frem, hvilket medfører at avløpsrør må kobles fra. Det er i tillegg inspeksjonsmulighet under innbygd badekar. Ved lysinspeksjon fra utsiden ble det registrert en spalte hvor lekkasjevann kan renne ut på gulvet.

Vurdering av avvik:
-Slukmansjett ble ikke verifisert på befaringstidspunktet.
- Alder på membran

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifisering av mansjett, samt at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for membran.

Konsekvens/tiltak:
Påkostninger til utskifting/rehabilitering må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:
Kjøkkenet har heltre benkeplate med fliser over deler av benken. Det er registrert en knekt flis over benkeplaten. Kjøkkenet har stålvask med ettgreps blandebatteri. Fronter er folierte. Det er montert frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avløpsrør er av plast, og det ble påvist god avrenning.

Det er registrert manglende sokkel på deler av kjøkkenet, og folien slipper på flere fronter/skuffer. Det er knirk i kjøkkengulvet. Kjøkkenet fremstår som eldre.

Øvrige vegger er malte. Himlingen er malt panel, og gulvet består av malte trebord. Det er installert enkelte downlights i midten av rommet.

Vurdering av avvik:
TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet fremstår som eldre og med tydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak:
Oppussing og fornyelse må påregnes.

Kostnadsestimat:
Ingen umiddelbar kostnad.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Beskrivelse:
Overflatene fremstår som eldre, med synlig slitasje. Gulvene er generelt preget av manglende vedlikehold i deler av leiligheten. Det er registrert større avvik på soverom 1, til høyre i rommet mot yttervegg, med sprekker og enkelte gulvbord som virker svekket og gir tydelig etter ved belastning. På soverom 2 er det registrert store hakk og sprekker i gulvbord, dette gjelder litt til høyre for midten av rommet. Stuen har et grovt og eldre tregulv med behov for overflatebehandling eller annen utbedring.

Øvrige overflater som vegger og himling fremstår som eldre, men det er ikke registrert avvik av betydning.

Vurdering av avvik:
TG3 settes på bakgrunn av lokale skader og svekkede gulvbord i to av soverommene. Skadene vurderes å ha redusert styrke og funksjon, og anses å ikke kunne utbedres tilfredsstillende ved sliping eller enkel overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:
-En mulig utbedring er å bytte ut de aktuelle gulvbordene i området der avviket er registrert. Dette kan imidlertid være utfordrende ettersom gulvbordene er gamle, og det kan være vanskelig å skaffe tilsvarende dimensjoner og utseende. Det kan være aktuelt å få laget nye bord på mål, eller vurdere utskifting av et større felt av gulvet. Sistnevnte vil imidlertid være en mer kostbar prosess.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse:
Vinduene er fra 1979 og utført med trerammer. Det er montert 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer har avskalling i maling. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset levetid, og eldre vinduer har normalt dårligere isolasjonsevne enn nye vinduer.

Innvendige dører er tredører. Dør til bad går noe tungt og subber mot terskel.

Balkongdørene (fra 2016) er utført med 2-lags isolerglass. Det er registrert oppflising/skade på dørblad, opplyst av hjemmelshaver å være forårsaket av husdyr.

Vurdering av avvik:
TG2 settes på bakgrunn av at vinduene er gamle og at forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak:
-Vinduene har redusert funksjon og isolasjonsevne. Utskifting må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat:
Ingen umiddelbar kostnad

Merknader: Forventet levealder for vinduer og dører av glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkonggulvet er belagt med terrassebord. Yttervegg mot balkong er oppført med murpuss. Balkongen har et areal på ca. 4 m². Rekkverket på fremsiden ble målt til 100,5 cm. Tilkomst skjer via verandadør fra kjøkkenet. Balkongen har nordlig orientering.

Det bemerkes at balkongen var delvis tildekket/oppbevart med gjenstander på befaringstidspunktet, noe som hindret fullstendig besiktigelse.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:
Stoppekran til leiligheten er plassert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader, lekkasjer eller unormal lukt fra vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på dette vurderes rørene å være i normalt god stand på befaringstidspunktet, med forbehold om skjulte konstruksjoner som ikke kan inspiseres visuelt.

Det er montert fordelerskap med rør-i-rør-funksjon på bad, med synlig lekkasjesikring til sluk. Det er montert innebygd sisterne på bad med synlig lekkasjesikring, men det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon på sisternen.

Vurdering av avvik:
TG2 vurderes da det ikke er fremlagt FDV-dokumentasjon på sisternen.

Konsekvens/tiltak:
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse.

Kostnadsestimat:
Ingen umiddelbar kostnad.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ikke aktuelt
Det var sist inspisert i Ikke aktuelt
Det var rengjort i Ikke aktuelt
Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse:
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer gjennom spalte i vindu. På badet er det oppdriftsventilasjon, men med begrensede overstrømningsmuligheter under dørbladet.

Vurdering av avvik:
TG2 settes på bakgrunn av oppdriftsventilasjon og utilstrekkelige overstrømningsmuligheter.

Konsekvens/tiltak:
Fukt kan i perioder bli stående i rommet. Tiltak for bedre luftgjennomstrømning bør vurderes.

Kostnadsestimat:
Ingen umiddelbar kostnad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for noen del av det elektriske anlegget. Hjemmelshaver opplyser at det var el-tilsyn i 2023. Tilsynet påpekte avvik, men disse ble utbedret og saken lukket.

Sikringsskapet er plassert i gangen til venstre etter inngangsdøren. Det er montert automatsikringer fordelt på 7 kurser i henhold til kursfortegnelsen. Hovedsikring på 35A er plassert i felles sikringsskap i kjelleren.

Det er montert beskyttelsesbeslag rundt sikringene som hindrer berøringsfare. Det ble ikke observert forhold som tilsier at skapet ikke er branntett. Det er registrert løs ledning på soverom 2, hvor taklampen ikke er tilstrekkelig festet, og strømtilførsel skjer via skjøteledning.

Hjemmelshaver opplyser om at sikringen på kjøkenet kan løse ut ved høy belastning.

Én downlight på badet manglet beslag og var uten funksjon på befaringstidspunktet.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av registrerte sprekker i fuger/flislim.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av registrert skade i flis.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på bakgrunn av manglende verifisering av mansjett, samt at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet fremstår som eldre og med tydelig slitasje.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på bakgrunn av at vinduene er gamle og at forventet levetid er overskredet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes da det ikke er fremlagt FDV-dokumentasjon på sisternen.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på bakgrunn av oppdriftsventilasjon og utilstrekkelige overstrømningsmuligheter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom
TG3 settes på bakgrunn av lokale skader og svekkede gulvbord i to av soverommene. Skadene vurderes å ha redusert styrke og funksjon, og kan ikke utbedres tilfredsstillende ved sliping eller enkel overflatebehandling. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ekerhovd, Anita	9578-5998-4-1601898	2025-10-05 18:51:05
Hamberg, Ragnar Bjørn	9578-5998-4-810783	2025-10-05 19:48:08

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
5. okt. 2025

Oppdragsnummer
64-0198/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grüners gate 14B, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Anita Ekerhovd, Ragnar Bjørn Hamberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586857
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det blev nytt bad i 2013 Oslo membranservice Installatørene AS (el arbeid) Alt rørlegger AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt bad i Oslo Membranservice AS Installatørene AS Alt Rørlegger AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El, rør og membran er utført av faglærte personer. Se ovan. Alt det andre er utført av både faglærte og egen innsats.

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: Borettslaget skiftet ut tak på huset 2025 Borettslaget inspekterte og sikret piper alle ildsteder ca 2019

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installatøren AS la ny el i vår leilighet i 2013. Nye kurser, ledninger, kontakter og nytt elskap. ElTel Network AS utførte målerbytte på vegne av Hafslund Nett AS i hele borettslaget i Juli 2017 24 Center utbedret elektriske avvik i August/September 2023 etter kontroll av våres elektriske anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia va på kontroll 22/6-2023. De har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om att avvik er utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget balkonger i borettslaget 2016

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

Nei

Eventuell kommentar: Vanlig kommunal

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting som jeg kommer på

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Ett rør frøs i portrommet, og rørmontør kom og ordnet problemet julen 2019.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann va på befaring den 3 Oktober 2025.

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? Tidligere eier 2012. Salgsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0198/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hamberg, Ragnar Bjørn	**2025-10-05**	**Ekerhovd, Anita**	**2025-10-05**

Identifikasjon

bankID Hamberg, Ragnar Bjørn

Identifikasjon

bankID Ekerhovd, Anita

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.09.25 Side 1 av 3

Borettslaget Grüners gate 14	**Vår ref.:**	715/11	**Fødselsdato eier:**	11.02.1972
Grüners gate 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.05.1973
0552 OSLO	**Eiere:**	Ragnar Berntsson, Anita Ekerhovd		
Organisasjonsnr: 950 010 010	**Andelsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 548**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	537
	Renter felleslån tak	746
	Avdrag felleslån tak	190
	Felleskostnader	3 779
	Renter felleslån	296

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	230 233	Gjeld siste årsoppg.:	68 995
Klient ajourf. lån:	2 760 223,73	Klient gj. s. årsoppg.:	827 178

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133733173, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 28.09.2025: 790 224
Andel av saldo: 65 914
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 15160567527, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 28.09.2025: 1 970 000
Andel av saldo: 164 320
Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2054)
flyrende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 176,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Maikel Andreas Årmot
Adresse:	Grüners gate 14 A
Postnr/-sted:	0552 OSLO
Telefon:	Mob.: 90228459
E-post:	grunersgate14@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.09.2025

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Borettslaget Grüners gate 14	**Vår ref.:**	715/11	**Fødselsdato eier:**	11.02.1972
Grüners gate 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.05.1973
0552 OSLO	**Eiere:**	Ragnar Berntsson, Anita Ekerhovd		
Organisasjonsnr: 950 010 010				

5: Restanse felleskostnader pr. 28.09.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	68 995	Andre inntekter:	1 066
Annen formue:	34 688	Utgifter:	4 227		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	34 900
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1900		
Gårds/bruksnr:	228/64		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	590

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586857

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Elektrisk, husleie er inkl. v.v. på badet

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Grüners gate 14	**Vår ref.:**	715/11	**Fødselsdato eier:**	11.02.1972
Grüners gate 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.05.1973
0552 OSLO	**Eiere:**	Ragnar Berntsson, Anita Ekerhovd		

Organisasjonsnr: 950 010 010

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Borettslaget Grüners gate 14 org nr 950 010 010

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. mai 1980
med senere endringer, sist den 29.04.2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Borettslaget Grüners gate 14 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere må søke styret om å flytte eller installere nytt ildsted.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET GRÜNERSGATE 14

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer eller lignende på andre steder enn de styret anviser. Fotballsparking er forbudt på lagets område. Vern om planter og blomster. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Antenner og parabol i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke oppsatt.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene, port og dør til sykkelbod skal ALLTID holdes lukket.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- eller loftsboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN
Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Sjenerende musikk og musikkinstrumenter er ikke tillatt etter kl 22.00 hverdager og søn- og helligdager. Fredag og lørdag må musikken nedjusteres etter kl. 23.00. Ved spesielle anledninger skal det alltid settes opp nabovarsel i begge oppgangene i forkant, og beboer må selv sørge for rydding av fellesareal etter fest.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 og til kl 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene.

Det er ikke tillatt å holde hund uten godkjenning fra styret. Er hundeholdet til sjenanse/bry for andre beboere kan styret tilbakekalle tillatelsen. Det er bare tillatt å holde katt under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

SØPPELAVFALL OG RENHOLD
Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Søppel SKAL ALDRI settes utenfor utgangsdørene eller i oppgangene. Avfall som det ikke er plass til i kassene fjernes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri til topp.

Trappene vaskes to ganger i uka. Hovedrengjøring av trapperom påhviler leieboerne og utføres etter styrets bestemmelser.

TØRKEPLASSER
Tørkeplassen på loftet og klessnorene mellom skal bare brukes til tørk av vasketøy, ikke dryppvått tøy.

LUFTING
La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. Vegger, golv og tak vil da bli så sterkt avkjølt slik at det trengs uforholdsmessig meget varme til for å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare når det er nødvendig å lufte.

BAD, WC, KRANER, OG LEDNINGER
La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med avløpsrens for at ikke avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis beboer er borte over lenger tid, spesielt vinterstid og helligdager, bes det om at det sørges for tilsyn av andre eventuelt at naboer gis nøkkel for tilsyn. Dette for å minimere risiko for frosne vannrør eller vannlekkasjer.

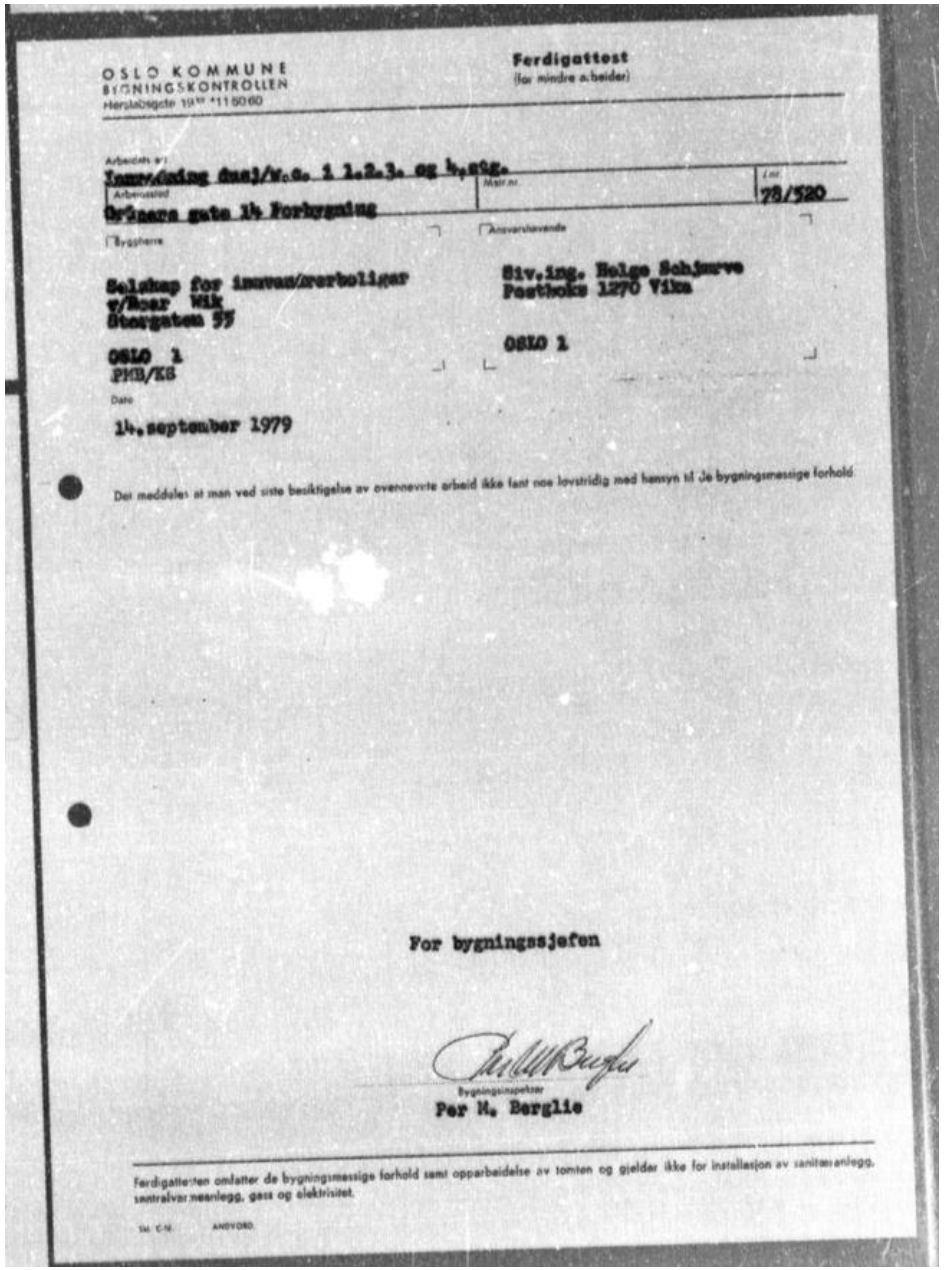
OPPBEVARING I KJELLERBOD
Organiske materialer, for eksempel trematerialer/ved, papp/papir og tekstiler, bør lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger. Lagring opp fra gulv og ut fra yttervegger fører til bedre luftsirkulasjon rundt materialene slik at eventuell fuktighet i kjeller lettere tørker opp.
Dette er særdeles viktig da vi bor i en gammel gård hvor grunnmassen er av leire.

FRAMLEIERE
Framleiere må godkjennes av styret. Borettshaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av hans framleier.

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller fra BBL USBL til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Revidert 7.11.2011 ved styret i brl Grüners gate 14.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleblgate 10[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/w.c. i 1.2.3. og 4.etg.

Arbeidssted: Grønnegata 14 Forbygning
Matr.nr.
Løpe nr. 78/520

Byggherre

Ansvarshavende
Siv.ing. Helge Schjerve
Postboks 1270 Vika
OSLO 1

Selskap for innvan/rerboliger
v/Roar Wik
Storgaten 55
OSLO 1
PHB/KS

Dato
14.september 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per H. Berglie

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

Sn. C.N. ANDVORD.

A N M E L D E L S E .

1 tegning
1 skrivelse
Statisk beregn.

B.D. 816/39

Ekspedisjons-Dokument

angående Utbedring bryggerhus m.v.

på matr.nr. 14 Grüners gate

Innlevert 19.mai 1939 Attestert

Ferdig attestert 30-11-1939

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 20-5-39.

GM/IL.

Ad: 14 Grüners gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Det er sopp i taket ved vaskopplegget og i veggen mot gårdsplassen i kjøkkenet i forgårdens 1. etasje. Råttent treverk i kjelleren under kolonialbutikken.

Alt soppinfisert og råttent byggverk må omhyggelig fjernes.

Bryggerhuset må forsynes med avtrekksventil i luftpipen. Ventilen må ha full åpning.

Kullboden i bakbygningen kan ikke bli godkjent som varig oppholdsrom..

Oslo helseråd, 30. mai 1939.

Etter fullmakt:

Rgv. M. 24. X. 38. 5000 H. C.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 21.10.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201513404-6 Saksbeh.: Espen Hofsvang Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GRÜNERS GATE 14B	Eiendom:	228/64/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRÜNERS GATE 14	Adresse:	v/Anita Ekerhovd, Grüners gate 14 B, 0552 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grüners gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.10.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513404			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med inntegnet tiltak	D-1	26.08.2015	1/11
Plan 2. etasje	B1526-06	25.06.2015	1/15
Plan 3. etasje	B1526-07	25.06.2015	1/16
Plan 4. etasje	B1526-08	25.06.2015	1/17
Snitt	B1526-10	25.06.2015	1/18
Fasade	B1526-09	25.06.2015	1/19

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRÜNERS GATE 14, v/Anita Ekerhovd, Grüners gate 14 B, 0552 OSLO, anita_ekerhovd@hotmail.com

II D. J.-No. 30/88.
C. Bilag.

Bygningsanmeldelse

STADSBYGNINGSKONTORET KRISTIANIA 346 8. 168. 88.

angaaende Opførelsen af 2 Vaaningshuse, Stald og Privet.
for Matr.-No. 14 Grünerl. Gd.
Indleveret 13. 3. 88. Attesteret

3

De den bebyggede Flade for hver af de 2 Vaaningshuse ikke overstiger 100,- m² er Anmeldelsen af disse i Tidsfristen tilstrækkelig; dersom disse ikke vare ferdige, de Bygningen her 4 Uger.

Grundstykkernes Størrelse er tilstrækkelig; Privetens Antal i Overensstemmelse hermed.

Hensyn for Privetternes Beliggenhed samt for Stedets Bebyggelse maa først foreligge Kloakplanen, og vore Bygningsmyndigheder.

Forøvrigt vides intet at bemærke i indsendte Anlægsgjenstande Approbation.

Chra 14. 3. 88.

Henr. Nissen

Til
Chra Grundtaxationscommission.

CHRISTIANIA JNR A 25 BYGNINGS-COMMISSION

Naar af Bygningsinspektionen anbefalede Lysgaarder anbringes, er intet at bemærke
Chra 15/3 88

Tidemand

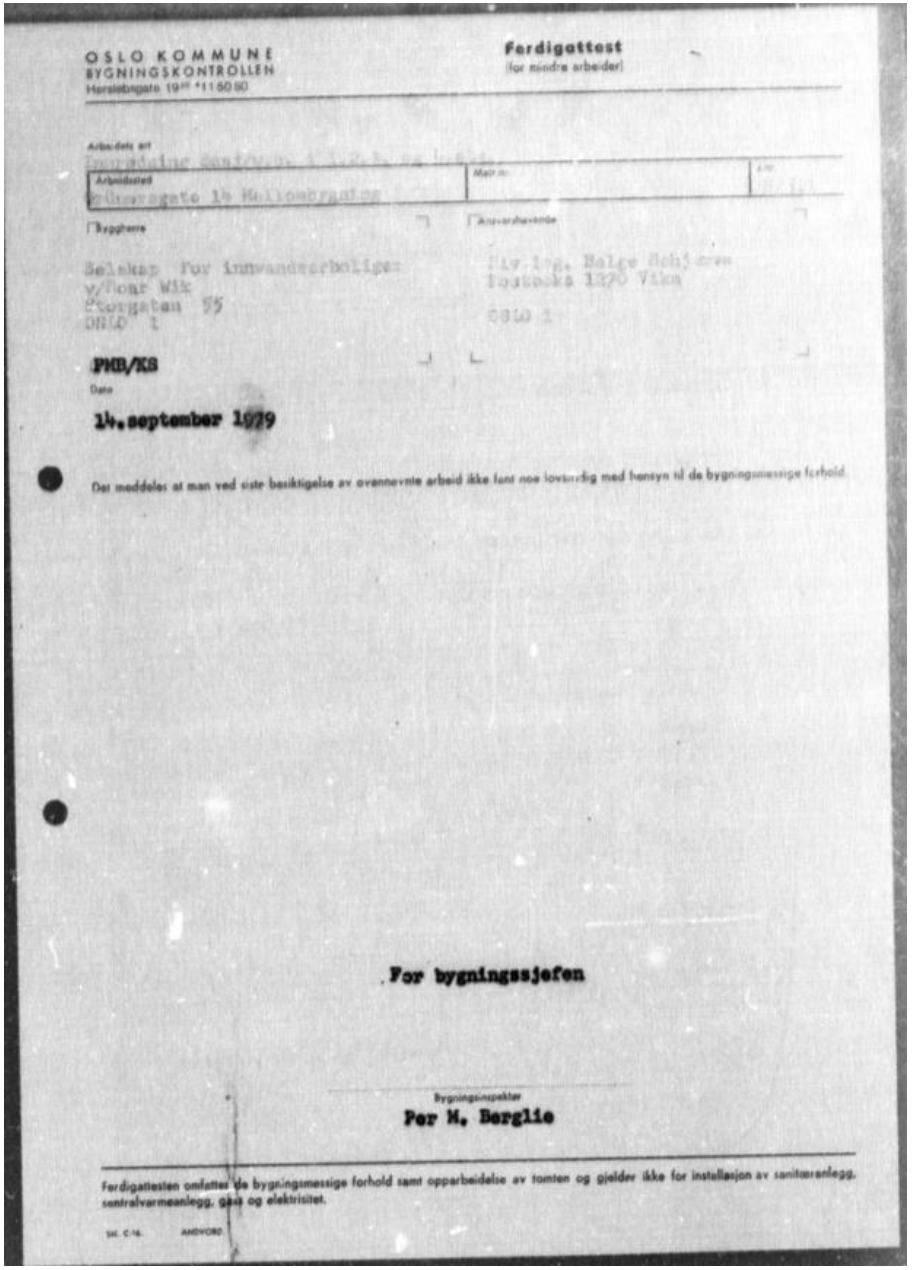
75/88 B

Intet at bemærke.
p. u. s.
Theodor Gallis

STADSINGENIØREN 377-88 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 16de Marts 1888
Chr Nissen

17. 3. 88
19. 3. 88



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbygata 19[III] *1160 80

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ferdigattest for 1 stk. nr. 1 og 3

Arbeidssted
Wilhelmsgate 14 Hellombrygata

Matr. nr.

Bygnherre
Selskap for innvandrerboliger
v/Tonar Wik
Storgatan 55
0182 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Helge Rohjerm
Postboks 1370 Vika
0810 1

PMB/KS

Dato
14. september 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16. ANSVORD

A R B E I D E L S E .

Tegning.

B.D. 870/35

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Innr. vannklosetter + jernbetonggulv

på matr.-nr. 14 Grünera gate

Innlevert 24. april 1935. Attestert

Ferdig attestert 31-10-1936

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 25-4-1935.

SB/VW.

Ad: 14 Grünersgate, jnr. 415/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Arbeidet må utføres i overenstemmelse med de gjeldende regler. Gulvene bør utføres i armert betong. Den gamle binge må renses og desinfiseres og slissene i ytterveggen tettes. Veggene mot beboelsesrum i bakbygningen må lydisoleres. Den gamle privetbygning må rives og grunnen renses og desinfiseres.

Oslo helseråd den 8. mai 1935.

Efter bemyndigelse

Bygn. Kont. mott 8 - MAI 1935

Sigurd Bay

p.d. til innstilling

Oslo 7/5 35

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 04.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201615759-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRÜNERS GATE 14 A-B	Eiendom:	228/64/0/0
Tiltakshaver:	Sebastian Rasch	Adresse:	Gruners gate 14, 0552 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grüners gate 14 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 03.11.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Sebastian Rasch, Gruners gate 14, 0552 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 17.06.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201513402-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Katja Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRÜNERS GATE 14A	Eiendom:	228/64/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRUNERSG 14	Adresse:	v/ Anita Ekerhovd, Grüners gate 14 B, 0552 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Grüners gate 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger på fasade mot bakgård, mottatt 16.04.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513402			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med inntegnet tiltak	D-1	26.08.2015	1/11
Plan 2. etasje	B1526-01	25.06.2015	1/15
Plan 3. etasje	B1526-02	25.06.2015	1/16
Plan 4. etasje	B1526-03	25.06.2015	1/17
Snitt	B1526-05	25.06.2015	1/18
Fasade	B1526-04	25.06.2015	1/19

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRUNERSG 14, v/ Anita Ekerhovd, Grüners gate 14 B, 0552 OSLO, anita_ekerhovd@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 21.10.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201513404-6 Saksbeh.: Espen Hofsvang Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GRÜNERS GATE 14B	Eiendom:	228/64/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRÜNERS GATE 14	Adresse:	v/Anita Ekerhovd, Grüners gate 14 B, 0552 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grüners gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.10.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513404			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med inntegnet tiltak	D-1	26.08.2015	1/11
Plan 2. etasje	B1526-06	25.06.2015	1/15
Plan 3. etasje	B1526-07	25.06.2015	1/16
Plan 4. etasje	B1526-08	25.06.2015	1/17
Snitt	B1526-10	25.06.2015	1/18
Fasade	B1526-09	25.06.2015	1/19

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRÜNERS GATE 14, v/Anita Ekerhovd, Grüners gate 14 B, 0552 OSLO, anita_ekerhovd@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 04.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201615759-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRÜNERS GATE 14 A-B	Eiendom:	228/64/0/0
Tiltakshaver:	Sebastian Rasch	Adresse:	Gruners gate 14, 0552 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grüners gate 14 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 03.11.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Sebastian Rasch, Gruners gate 14, 0552 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2024
Miad Ahmadyar	202205578 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	GRÜNERS GATE 14A	Eiendom:	228/64/0/0
Tiltakshaver:	Andreas Krogh Eide	Søker:	DIMENSJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Grüners gate 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg og montering av bjelke, mottatt 13.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205578			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			5/3
Plan og snitt	E-1	06.04.2022	5/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet,

jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

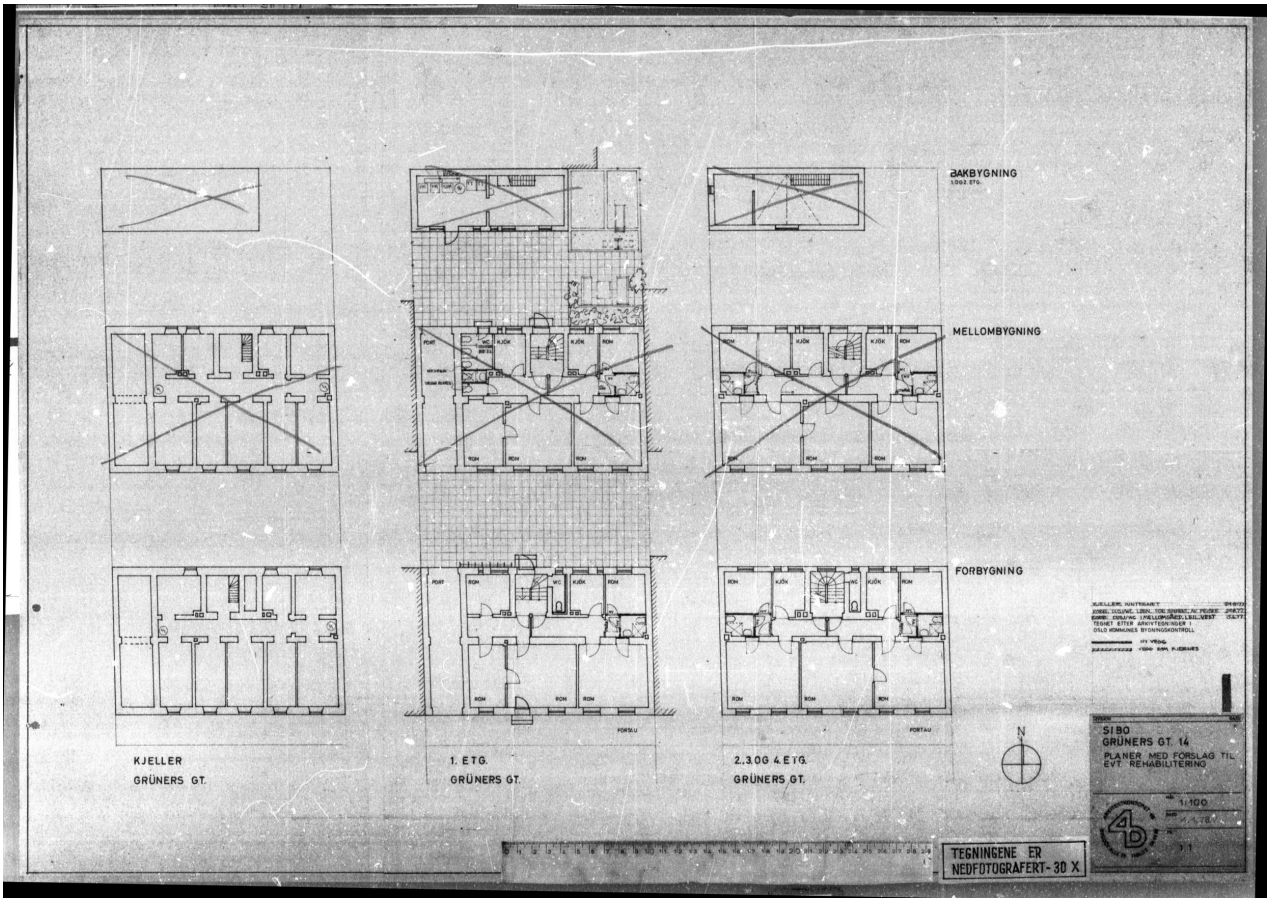
Kopi til:
Andreas Krogh Eide, Grüners gate 14 A, 0552 OSLO

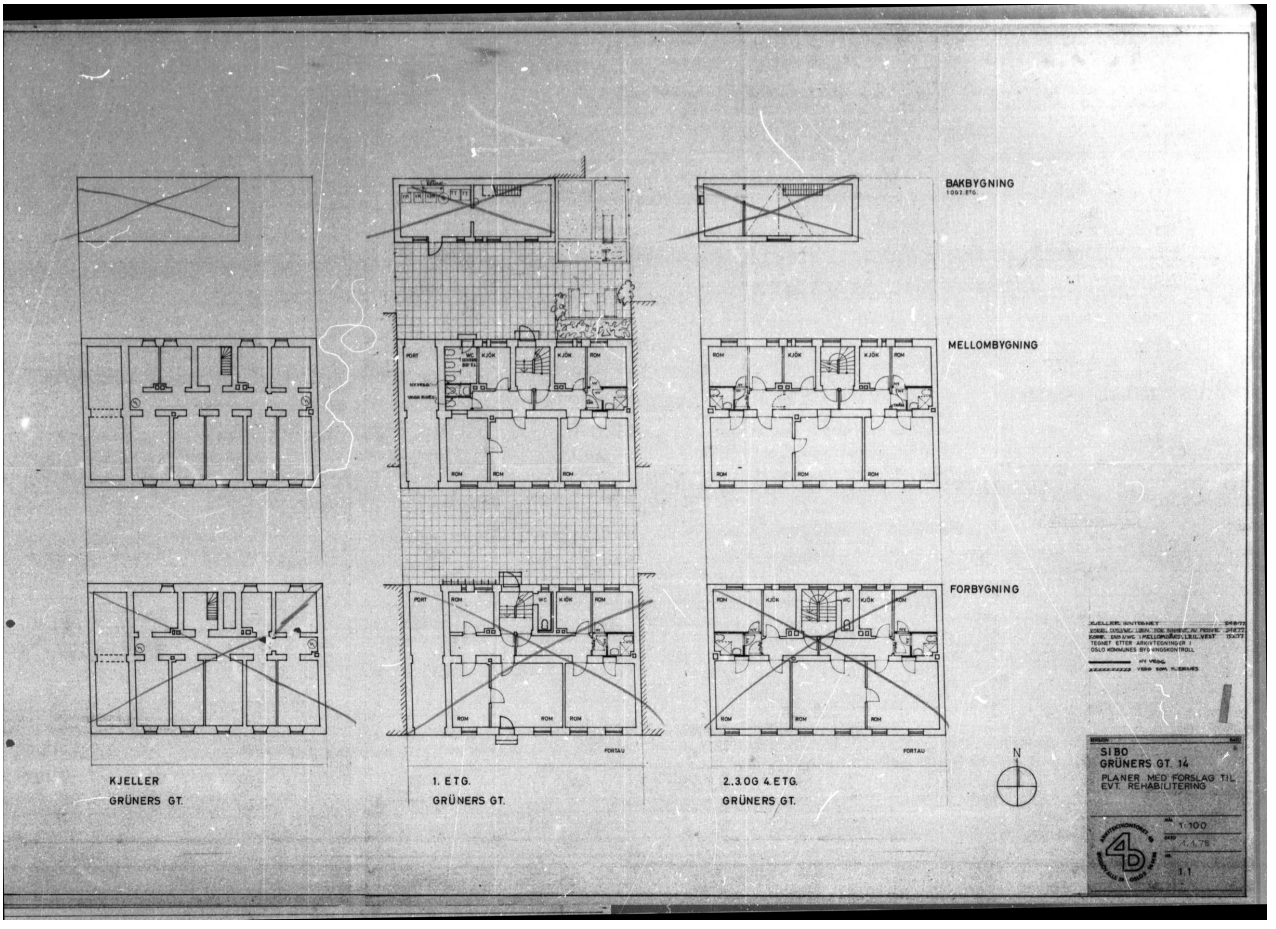
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

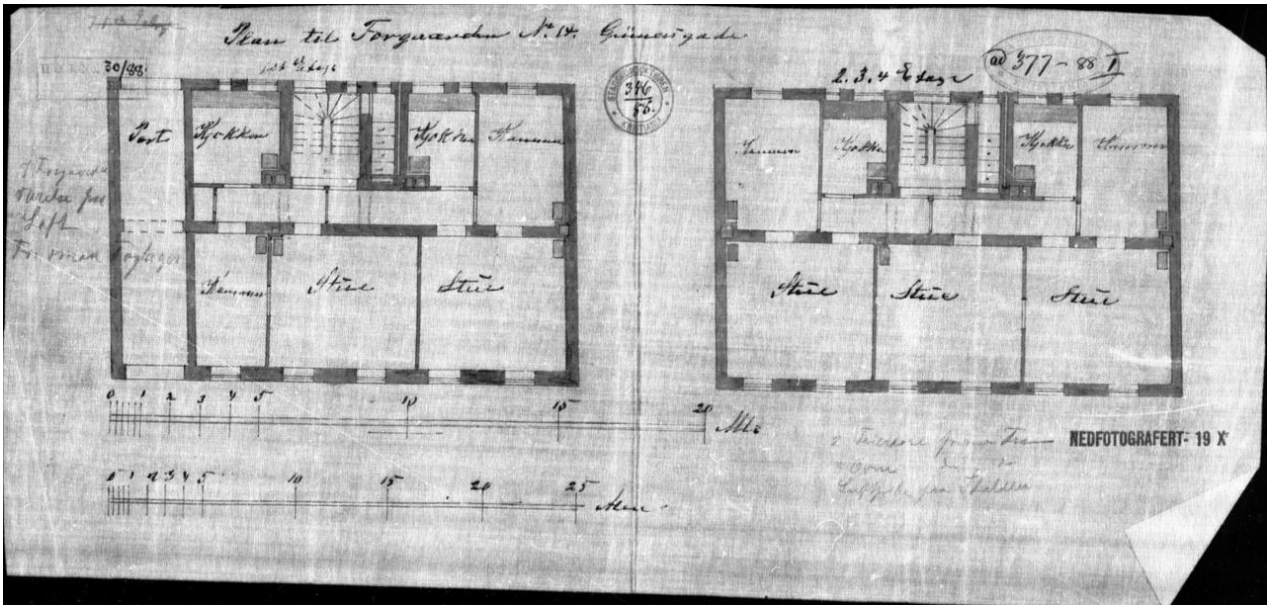
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


BAKBYGNING
1.002 ETG.
MELLOMBYGNING
FORBYGNING
KJELLER
GRÜNERS GT.
1. ETG.
GRÜNERS GT.
2.,3.OG 4.ETG.
GRÜNERS GT.
N
SIBO
GRÜNERS GT. 14
PLANER MED FORSLAG TIL
EVT. REHABILITERING
1:100
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


BAKBYGNING
MELLOMBYGNING
FORBYGNING
KJELLER
GRÜNERS GT.
1. ETG.
GRÜNERS GT.
2.3.OG 4.ETG.
GRÜNERS GT.
N
SIBO
GRÜNERS GT. 14
PLANER MED FORSLAG TIL
EVT. REHABILITERING
1:100
1.1


Tegn til Forgaarden N.o 14. Grønnegade.
2. 3. 4 Etage
Port
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Stue
Stue
Stue
Kammer
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Stue
Stue
Stue
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Skatteetaten

Dato
26.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 010 010 Andelsnr 7

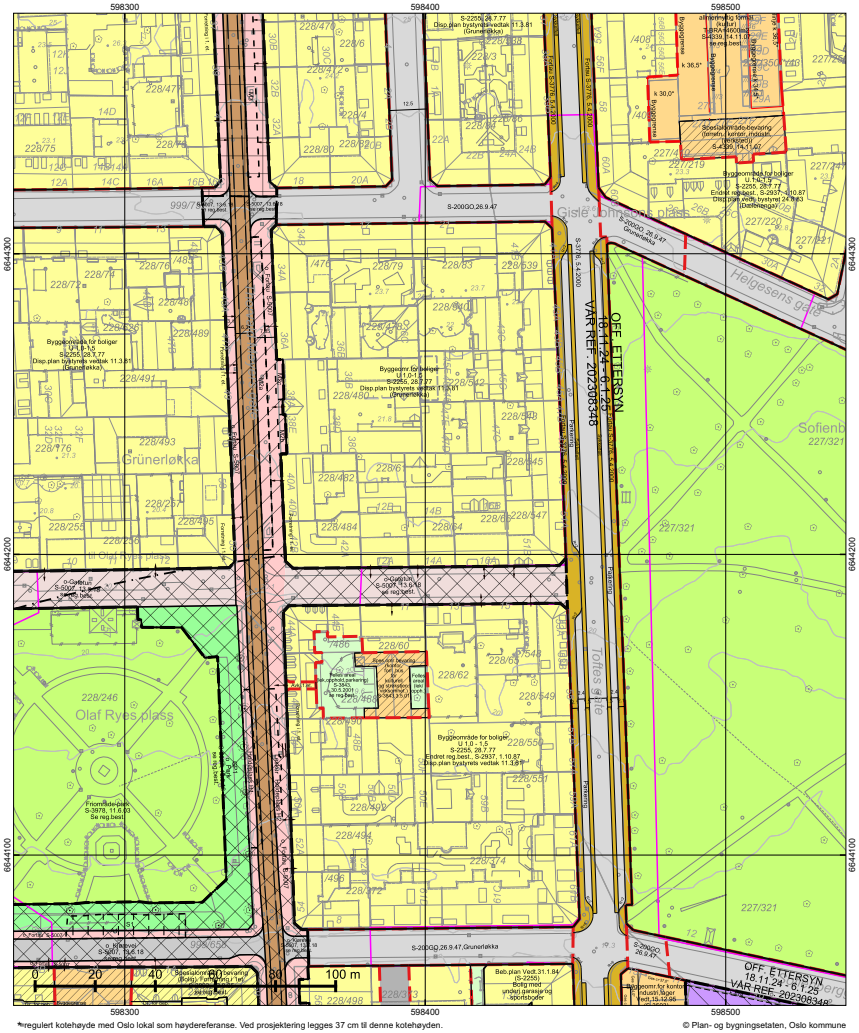
Eiendommens adresse:

Grüners gate 14B, 0552 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 678 006
Som sekundærbolig:	kr 6 712 022

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147872/ 86519821
Deres ref.:
Adresse: Grüners gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/64

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

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

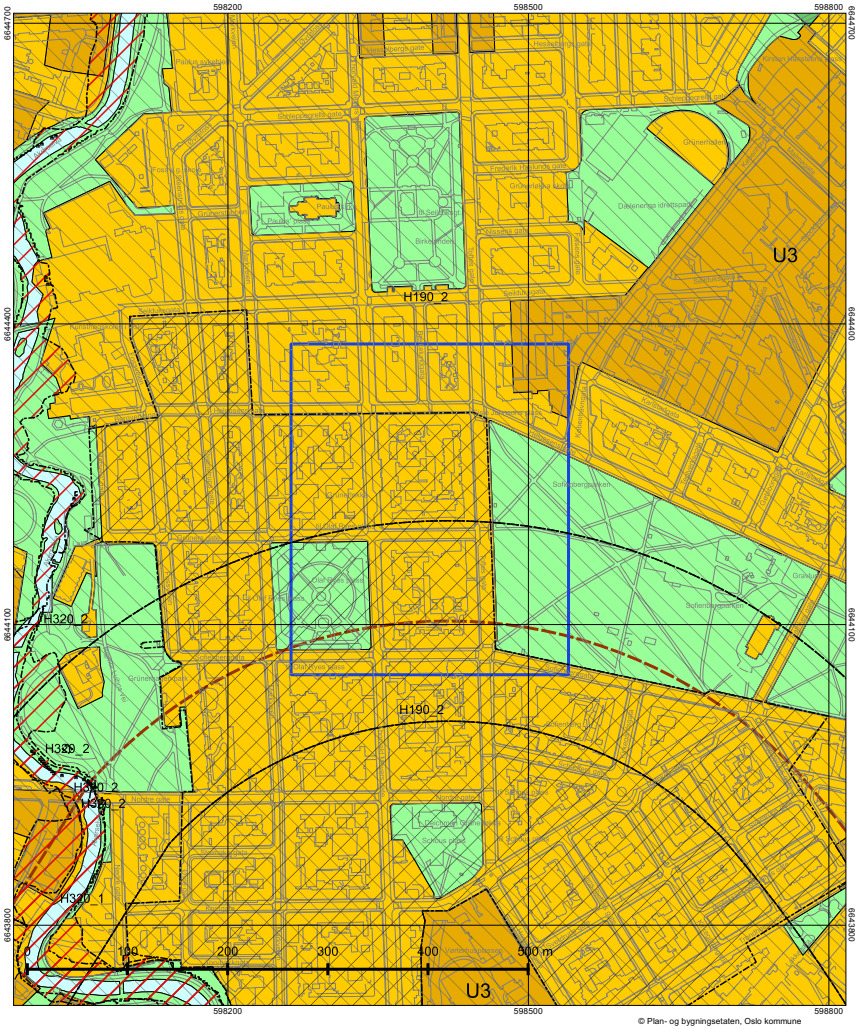
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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



Oslo

Dato: 26.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147872/86519821
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

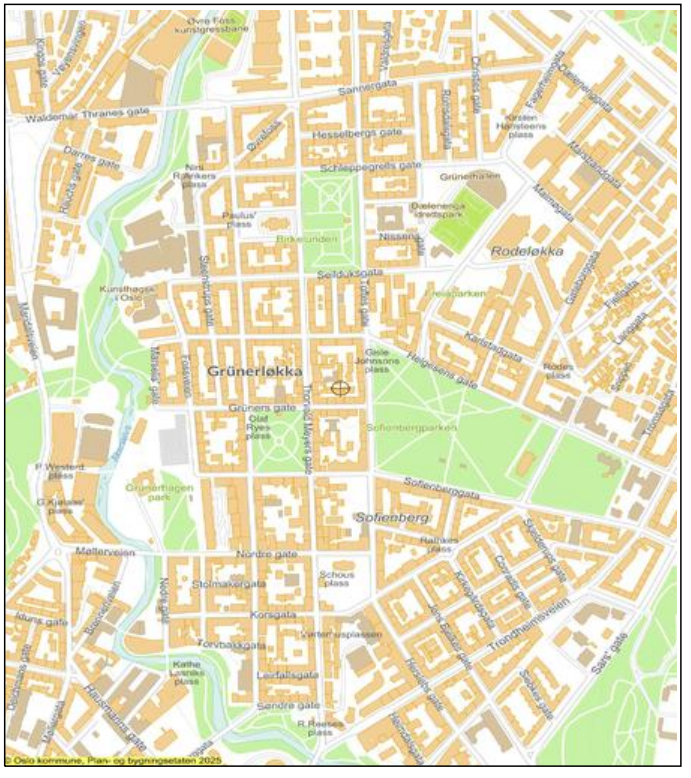
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Grüners gate 14 B
Gnr bnr : 228 / 64

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Møllergata


Grünerløkka
Rodeløkka
Sofienberg
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Grünerhagen
Nissens gate
Seldjuksgata
Sofienbergparken
Grüners gate
Nordre gate
Schous plass
Thorvald Meyers gate
Sofienbergsgata
Trondheimsveien
Sofienbergparken
Sandergata
Waldemar Thranes gate
Dalsbakken
Dalsberget
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Dalsbergsgata
Dalsbergstad
Maridalsveien
Pilestredet
Kristian Augusts gate
Kristen Henriksens plass
Kirkens Hjemsteens plass
Paulus' plass
Birkelunden
Kunsthøgskolen i Oslo
Gisle Johnsons plass
Helgesens gate
Kristian Augusts gate
Rodeløkka
Rodeløkka
Rodeløkka

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Halvorsen
GRÜNERS GATE 14B

Dato: 26.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519821
8777019

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 64

Vi viser til bestilling av 20250926 for GRÜNERS GATE 14B.

GNR. 228 BNR. 64

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

591 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

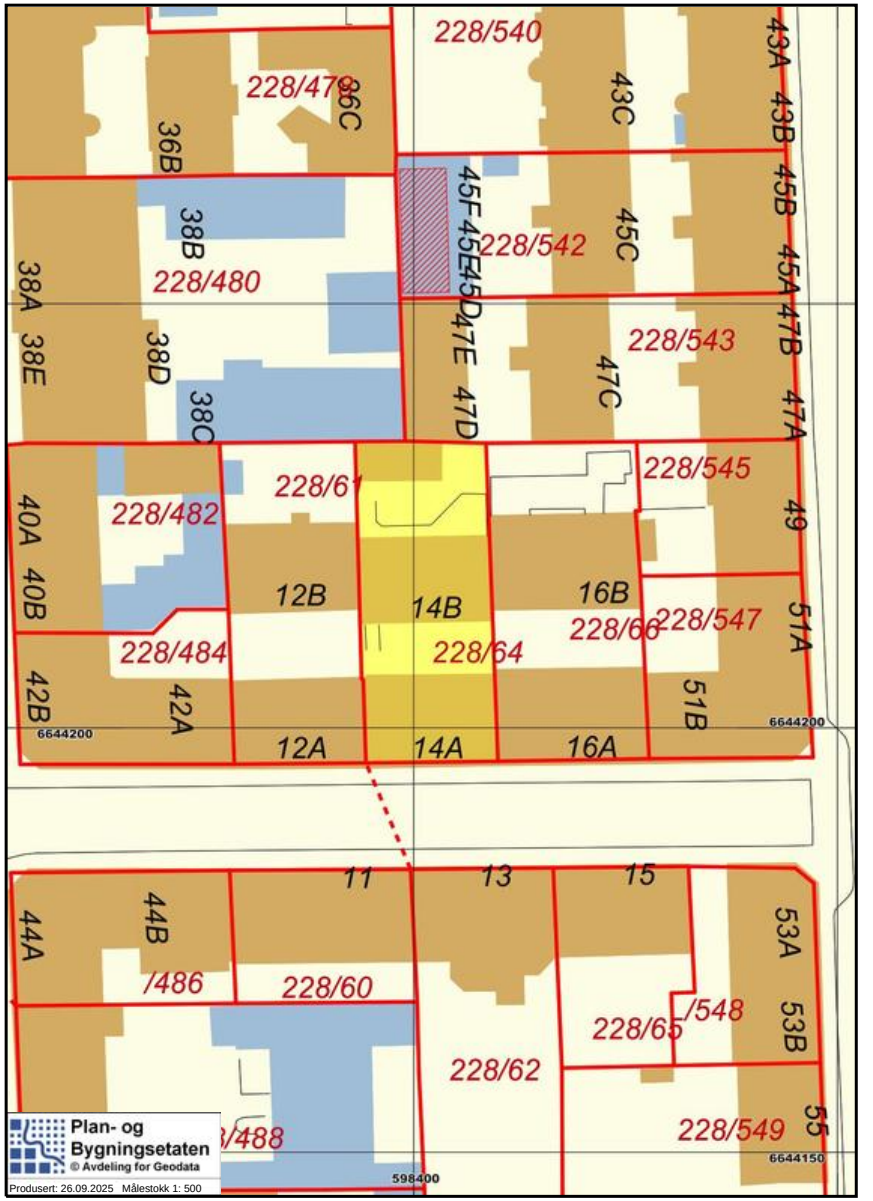
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Grüners gate 14 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.09.2025

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 64-0198/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grüners gate 14B 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no