



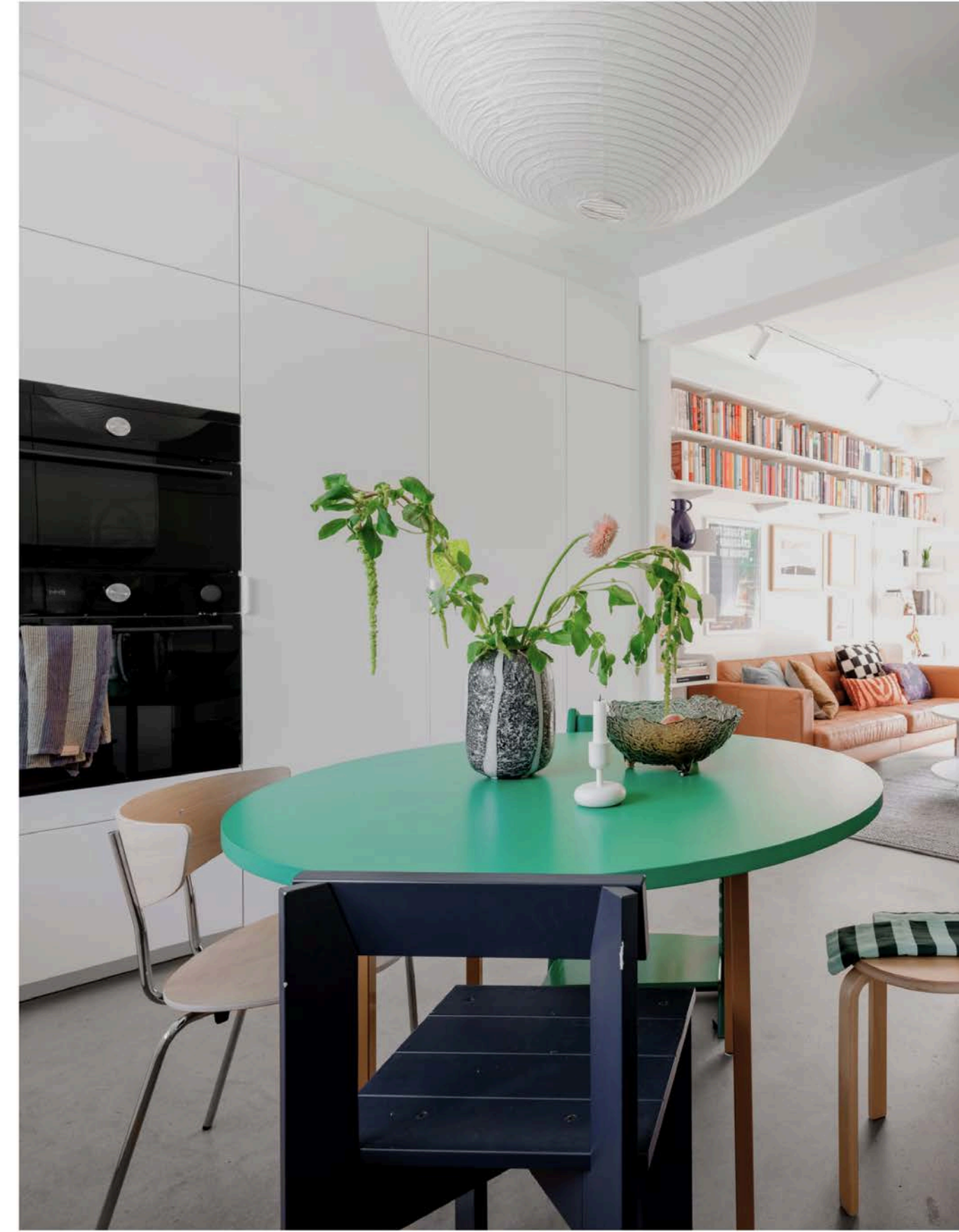
aktiv.
Tar deg videre

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 129 000,-
Omkostn.: Kr 1 330,-
Total ink omk.: Kr 11 120 330,-
Felleskostn.: Kr 3 974,-
Selger: Øyvind Børstad
Ann-Christin Børstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total: 91/95 m²
Tomtstr.: 13100 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 143
Andelsnr.: 15

Oppdragsnr.: 1002240107

EN SJELDEN MULIGHET I GRØNVOLD HAGEBY

Velkommen til populære Grønvold hageby, kjent for sin beliggenhet og gode bomiljø - her får man virkelig småbyfølelsen i storbyen! Kombinasjonen av rolige, grønne og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.

Boligen byr på det beste fra to verdener: Her får du like god standard som i et nybygg kombinert med det fantastiske og unike i eldre bygninger; sjarmerende, vakker arkitektur og rikelig med lys og luft!

Hovedkvaliteter:

- Totalrenovert i 2023
- Eksklusive materialer og utførelse av høy kvalitet
- Meget god intern beliggenhet
- P-plass med lader
- Lekre gulv med mikrosement og gulvvarme
- Smartstyring
- Direkte adkomst til solrik og skjermet markterrasse
- Tilbaketrukket og idyllisk, samtidig sentralt med gåavstand til bl.a. Fyrstikktorget, Ensjø torg og Hasle torg
- Eldorado for barnefamilier



Innhold

Velkommen	4
Velkommen til hagebyen!	6
Om eiendommen	47
Egenerklæring	59
Energiattest	85
Nabolagsprofil	85
Forbrukerinformasjon	93
Budskjema	94

Velkommen til populære Grønvold Hageby

Med et bakteppe av frodige trær og velstelte hager inviterer hagebyen til et rolig liv i idylliske omgivelser, samtidig som det er kort vei til hovedstadens puls og "alt" av servicetilbud!

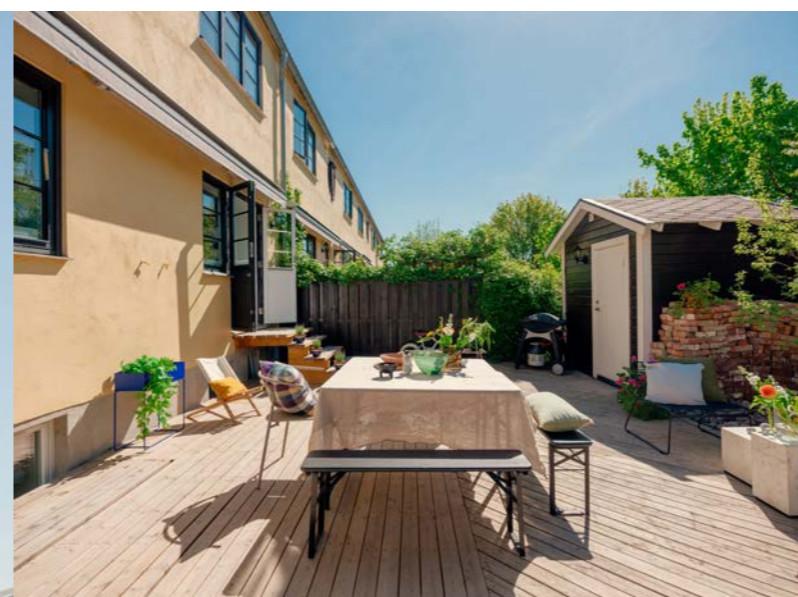
Grønvold hageby ble oppført i 1912, etter en langvarig streik fra fyrstikkarbeiderene på Nitedals fyrstikkfabrikk. Denne streiken skulle vise seg å bli en av de mest betydningsfulle i Norges historie.

Hagebyen ble tegnet av den anerkjente arkitekten Magnus Poulsson og navnet Grønvold Hageby stammer fra Grønvold Gård som etter streiken ble kjøpt av Nitedals Tændstikfabrikk på slutten av 1800-tallet.

Denne sjarmerende boligen omfavner deg med sin fredelige beliggenhet og naturskjønne omgivelser.

Området er et eldorado for barnefamilier, der barna kan løpe fritt mellom husene. Borettslaget har egen lekeplass, og i 2016 ble "Barnas parsellhage" etablert, der man kan få tildelt egen parsell og dyrke egne grønnsaker. Her finnes også egen birøkterklubb, "Grønvold Hagebirettslag". Birøkterklubben drives av naboene, og honning høstes og deles ut en gang i året på sensommer/høsten.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema 1000, begge i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere tilbud har både Hasle Torg og Ensjø Torg et variert utvalg av dagligvare, apotek, vinmonopol, frisør, blomsterforretning og spisesteder m.m. I tillegg er det kort vei til hyggelige Fyrstikktorget på Helsfyr. Rett utenfor hagebyen er det bussholeplass med bl.a. buss 21 og flybussen. Det er også ca. 5 min. gange til T-bane på Helsfyr.



Din egen private oase:

Boligen forlenges av en herlig, skjermet terrasse på 41 kvm. med gjerde, port og utebod.





Boligen disponerer P-plass med montert el-lader rett til høyre for inngangen.

Uteplass til glede for store og små!

Boligen har det som kan anses som en av borettslagets beste beliggenheter på enden av rekken, og innerst i hagebyen - tilbaketrukket fra vei og biltrafikk.

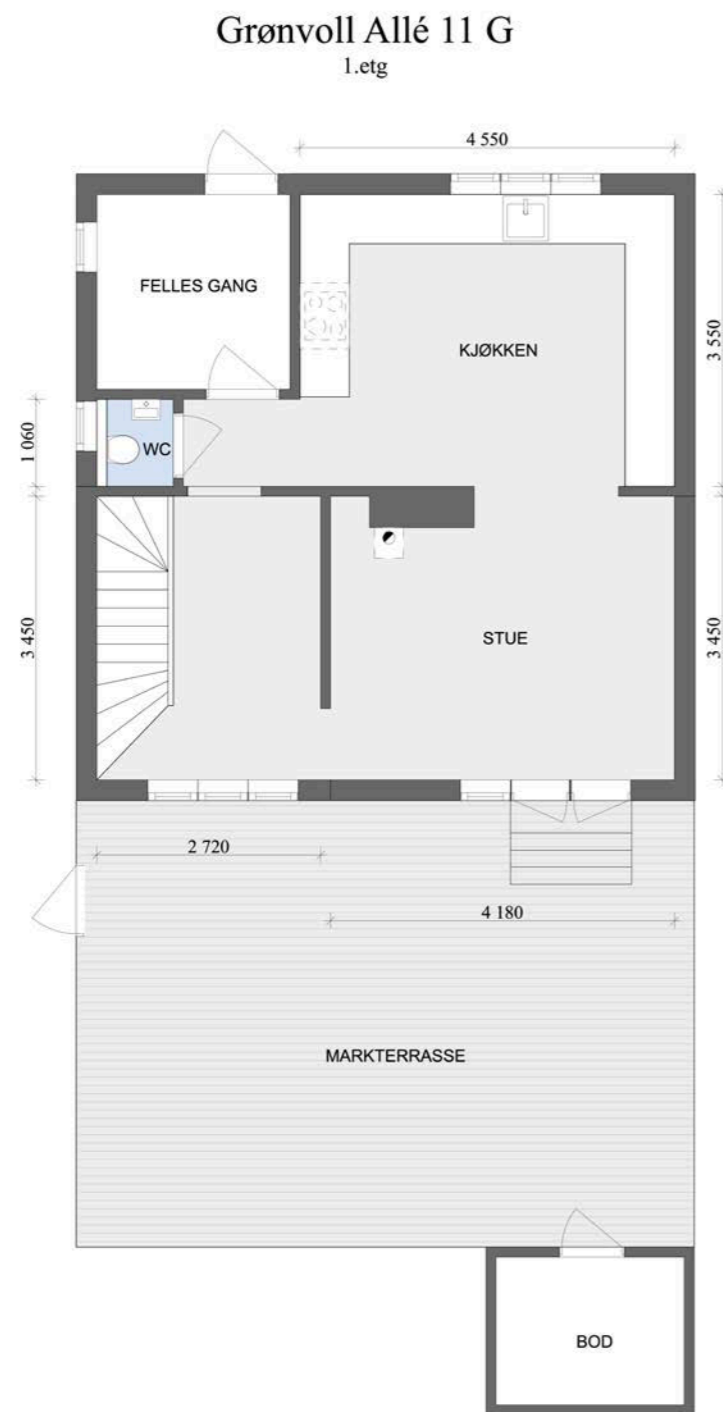
Det er adkomst til boligen både gjennom felles entré på fremsiden av huset og gjennom port direkte inn til boligens private terrasse.





Plantegning

1. etasje



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

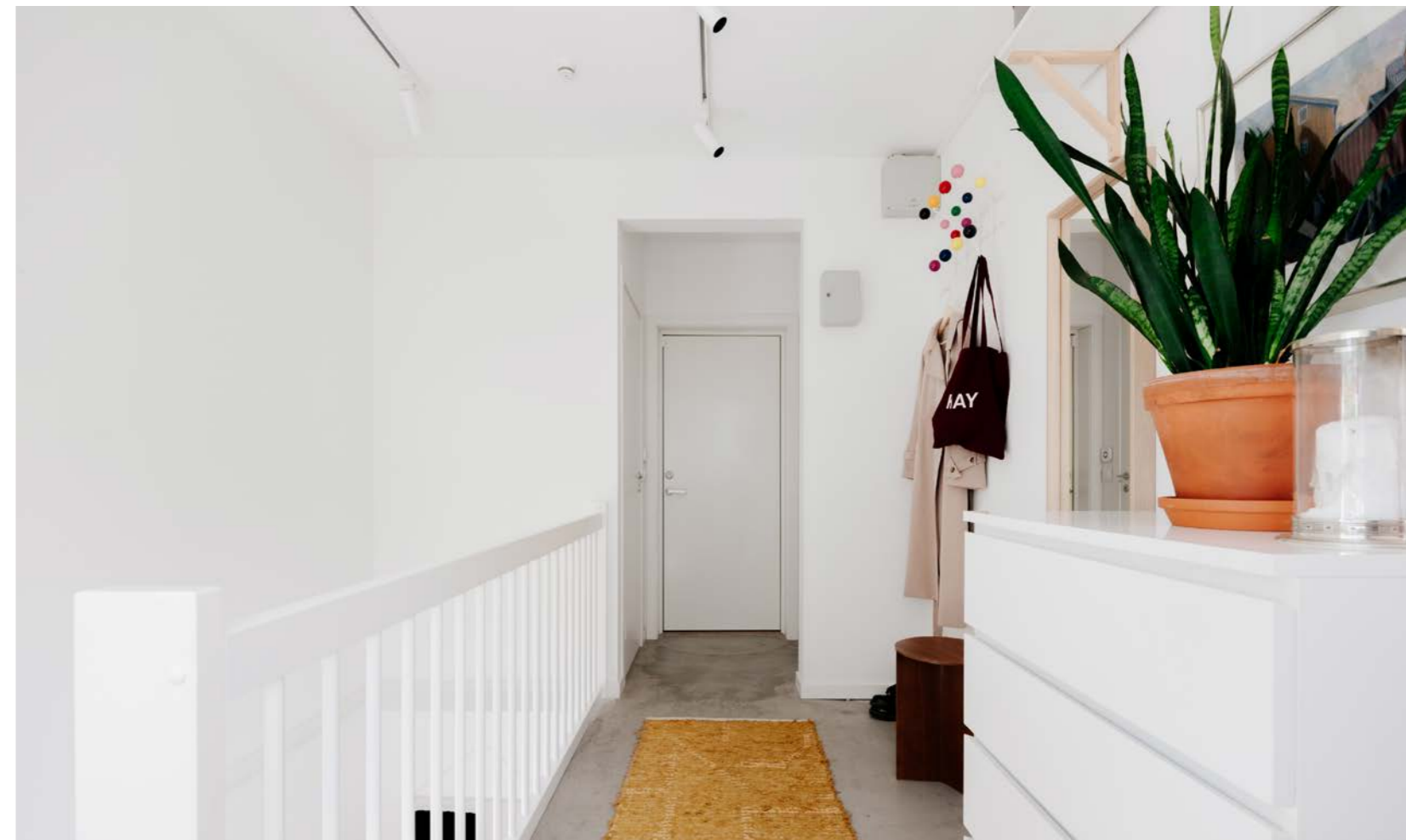
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Boligen har gjennomgått en totalrenovering der alt innvendig er revet og bygget opp igjen. Planløsningen er endret og optimalisert med fokus på maksimal bokvalitet. Det er bla. satt inn nye vinduer i kjeller, gulvvarme og alt elektrisk er skiftet.

I det du trer over dørstokken merker du boligens eksklusivitet og gode atmosfære, med flommende lys fra flere vindusflater. Alle gulv har mikrosement med gulvvarme som sørger for en jevn oppvarming og et behagelig innneklima.

En ny, spesialtilpasset trapp med trinn i lys eik fører deg mellom etasjene. Trappen er flyttet fra sin opprinnelige plassering midt i boligen, til enden av boligen for en betydelig bedre arealutnyttelse.







TIDLØST KJØKKEN

Med hjelp av gode håndverkere, nøye utvalgte materialer og stor interesse for estetikk og design har dette blitt et unikt hjem, med sjarm, varme og smarte løsninger.

Det romslige kjøkkenet inviterer til flere kokker og matglade gjester. Spisebordet finner sin naturlige plassering i midten av rommet, og gjør at gjestene enkelt kan underholdes samtidig som du kokkelerer!



BÅDE PENT OG PRAKTISK

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA, og utgjør et tidløst, stilrent møbel i seg selv.
Her finnes rikelig med skap- og benkeplass!

Frontene er i hvit matt, med lekker benkeplate i kompositt og oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarene består av integrert komfyr og kombiovn/mikroovn, ekstra bred induksjons platetopp (80 cm.), oppvaskmaskin, samt kjøleskap og frysenskap som høyskap. Waterguard er montert i benkeskap og komfyrvakt er etablert.







Boligen har installert smartstyring - alle boligens "devices" som f.eks. temperaturer, lys og el-bil lading kan styres enkelt gjennom app, og sørger for energioptimalisering i hjemmet.



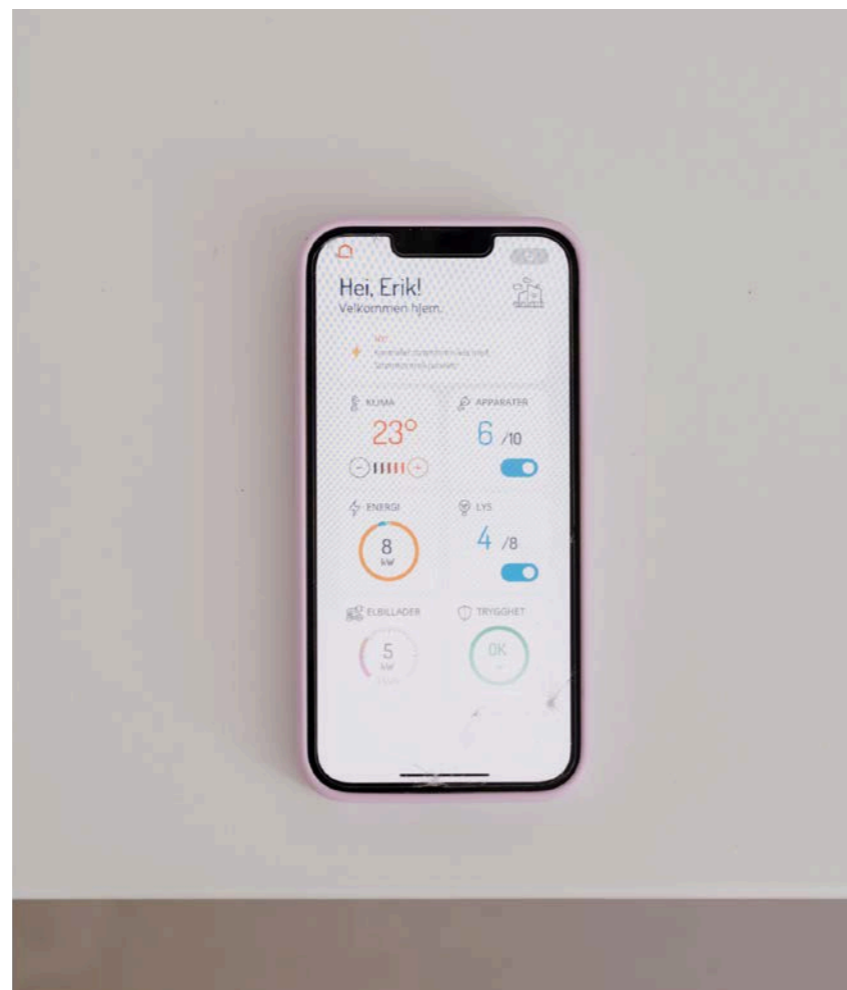
TILPASSET SOSIALT LIV

Stuen er lys og luftig med god plass til en ordentlig sofa- og TV-krok.

Lysskinner med spotlights er installert i flere rom. All belysning styres enkelt via app og sørger for riktig stemning i hvert rom.

I hjørnet finner du en flott peisovn som holder deg varm på kaldere dager.

De tilpassede elfa-hyllene er dekorative og gir plass til alle dine bøker og flotteste pyntegenstander.

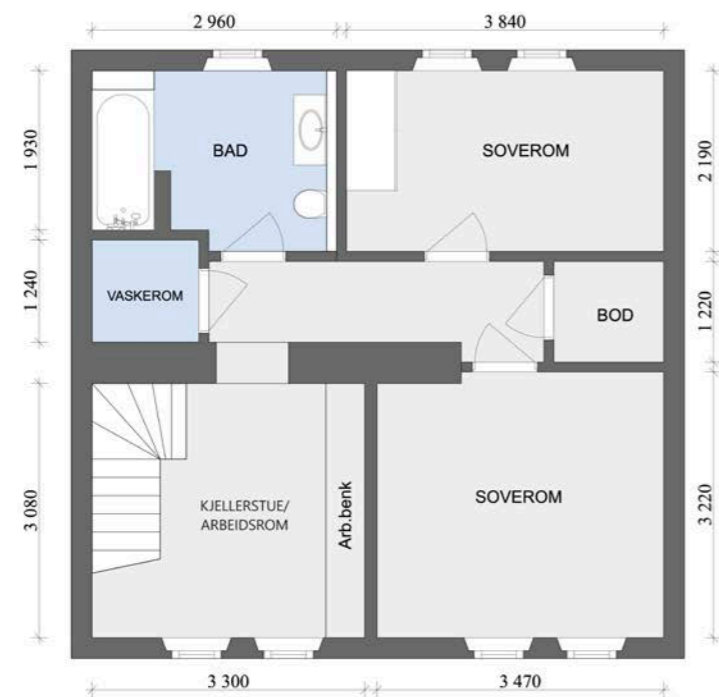




Boligen har et praktisk toalettrom ved entré - perfekt for gjester eller når det er travelt på badet om morgenen.

UNDERETASJE

Grønvoll Allé 11 G
Kjeller



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

Boligen er fleksibel med tanke på flere ulike løsninger. Se alternative planløsninger på neste side.

aktiv.

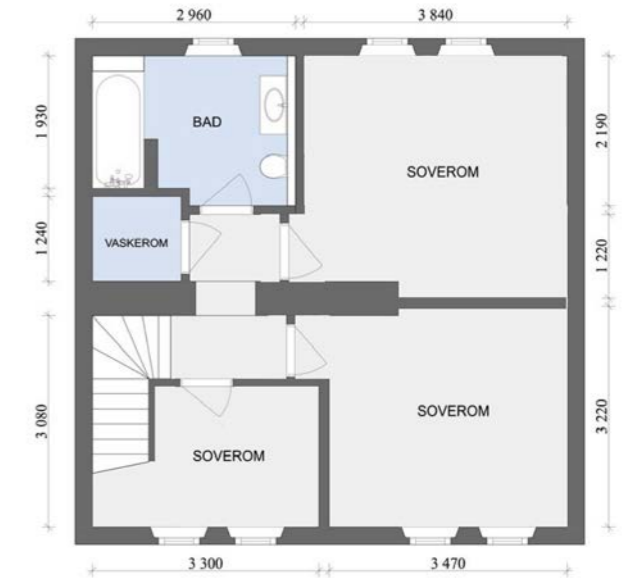
Grønvoll Allé 11 G
Kjeller

Alternativ planløsning



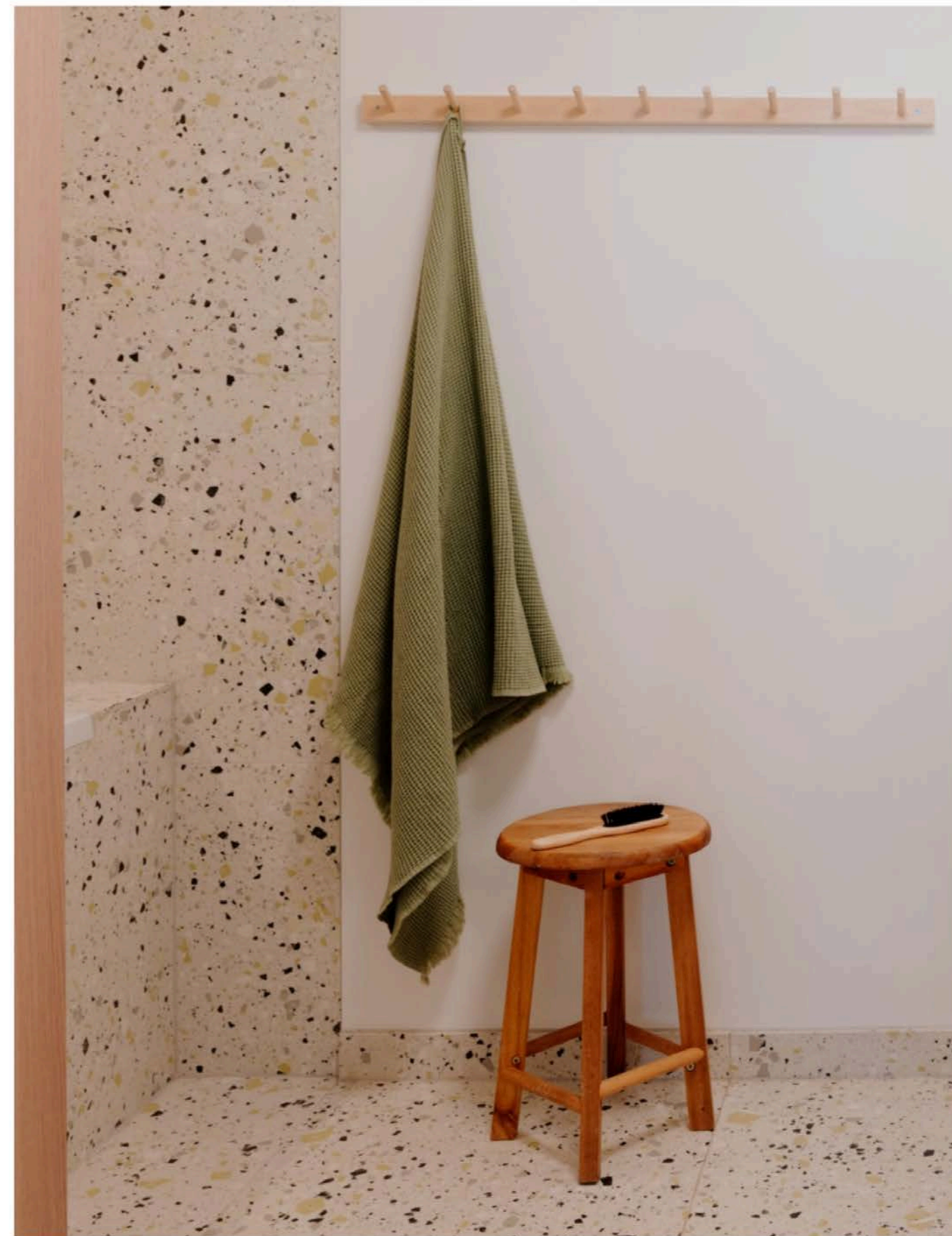
Grønvoll Allé 11 G
Kjeller

Alternativ planløsning 2



SPAFØLELSEN HJEMME

Badet er vakkert utført med lekke terrazzofliser på gulv og delvis flislagte vegger. Totaloppusset i 2023. Her får du virkelig spafølelsen i eget hjem!





EN GOD START PÅ DAGEN

Badet er innredet med servant på underliggende skap, vegghengt toalett, veggmontert høyskap og innebygget badekar. Fargene spiller godt mot hverandre, og skaper en lun og behagelig atmosfære.





EN GOD NATTS SØVN

Hovedsoverommet er luftig, med god plass til dobbeltseng og oppbevaringsløsninger. Hyllesystemet er både praktisk og pent, med både kurvhyller og oppheng.



ROM TIL Å VOKSE

Soverom II er i dag innredet som barnerom.
Her har du god plass til seng, oppbevaring, pult og flere leker.





Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Forsommeren 2022, med overtakelse i september samme år. Vi flyttet inn i april 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Landsbyfølelsen og det sosiale ved den, et nabolag fullt av barn å leke med, de sjelfulle, arkitekttegnede husene med ærverdig historie, potensialet for å endelig kunne lage oss drømmeboligen- og hagen.

Hvorfor skal dere flytte?

Barnet vårt har fått skoleplass på Steiner'n på andre siden av byen fra høsten av, så for å få hverdagslogistikken til å gå bedre opp, trenger vi å flytte nærmere skolen.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi er blitt veldig fornøyd med boligen vår, og det er masse vi kommer til å savne med den: Det store kjøkkenet med god plass til matlaging. Høyden under taket i kjelleren. Det røffe betonggulvet. Lysforholdene. Vaskerommet. Compact living over to etasjer. Den store, skjermede uteplassen som vi ikke rakk å gjøre noe med.

Hvordan er naboene?

Nabolaget består i hovedsak av barnefamilier med barn i barnehage- og skolealder, men også godt voksne og eldre bor her. Hagebylivet er sosialt, her har vi felles Halloween-feiring, sommerfest, dugnader og spontane fellesmiddager rundt grillen m.m. Her slår naboene gjerne av en prat, enten man møtes på lekeplassen, i gata eller bare stikker innom.

Hvordan er styret?

Vi har opplevd styret som ryddig, engasjert og lett å få kontakt med om det skulle være noe.

Intervju med selger

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Boligen har fantastiske solforhold (kanskje de beste i hagebyen?). Vi har morgensola på framsiden fram til 12-tiden. Fra 12 til kvelds har vi sola i hagen.

Hva har deres strømforbruk vært sommer og vinter?

På sommeren bruker vi svært lite, på vinteren litt mer. Vi har smartstyring på strømbroken som bidrar til å holde kostnadene nede, i tillegg har vi satt inn ny vedovn i stua som varmer godt på vinterstid.

Hva har dere likt best med området?

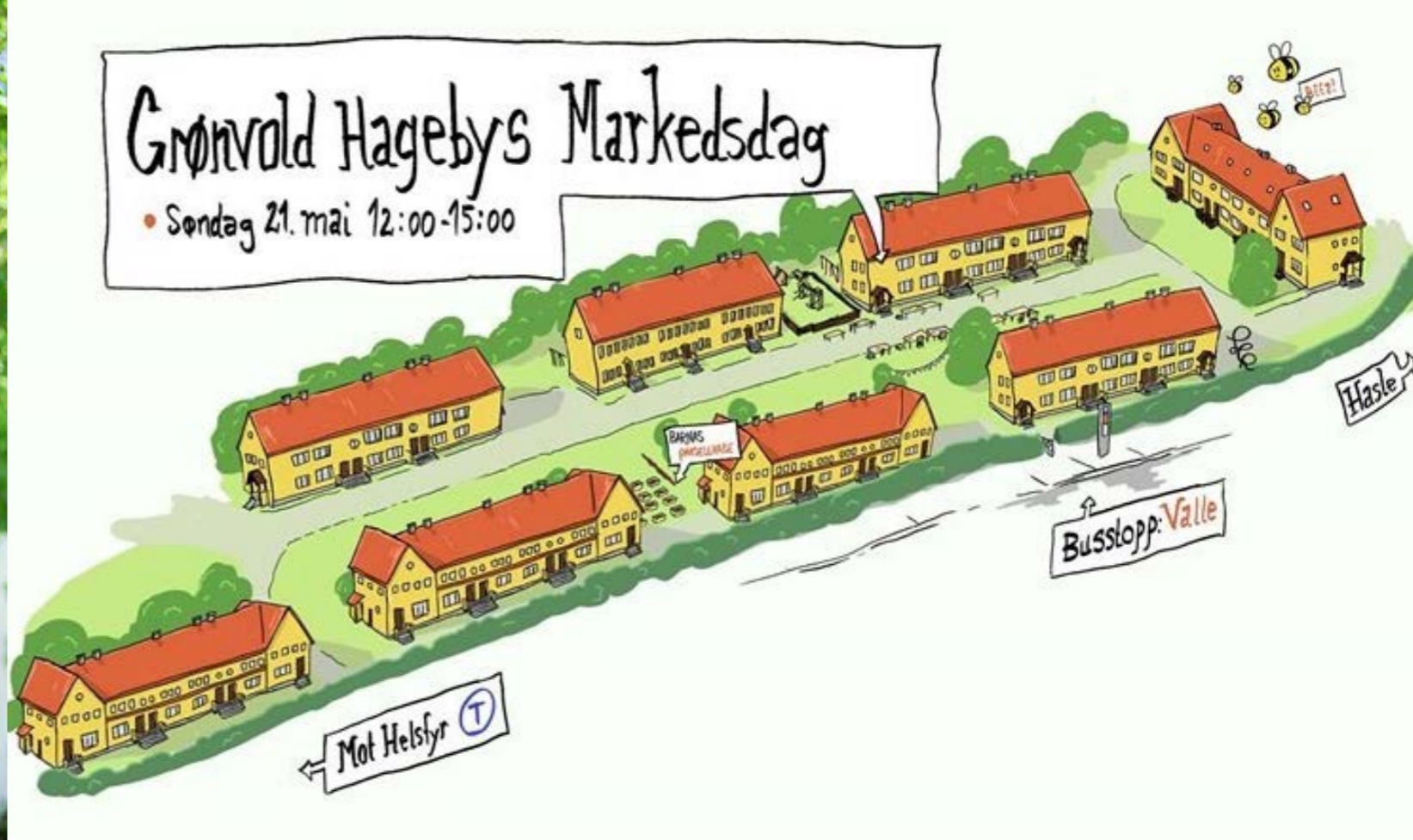
Området rundt Hovindammen - perfekt for alt fra hundelufting, leking, sykling, løping, piknikk, en stille tur i sola eller sløving i gresset på sommerstid, til muligheter for skigåing og skøyter på vinteren! Det gode kollektivtrafikktilbudet med buss, t-bane og flybuss like utenfor døra.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Her vil vi anbefale Ensjø-området like i nærheten. Her kan du få alt fra autentisk thaimat, sushi og pizza til franske godsaker og nytrukket kaffe, og mye annet. Nærmere hagebyen finnes Svoelstikka kro, Folkets kebab og fotballpub på Valle Hovin. Her er noe for alle!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Totalrenovert, lys og gjennomtenkt!



Småhusfølelsen i storbyen!

Hagebyen kjent for sin beliggenhet og gode bomiljø.

Hvert år arrangerer beboerne i hagebyen en åpen markedsdag til glede for store og små. På fellesområdet finner du "Barnas parsellhage" der man kan få tildelt egen parsell og dyrke egne grønnsaker. Borettslaget har også en birøkterklubb, der honning høstes og deles ut en gang i året. Du kan følge bienes liv på: www.instagram.com/hagebihonning





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Arbeidsrom med trapp, bad/wc, vaskerom, gang og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entre, trappegang, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass og stue med utgang markterrasse/hage.

BRA-e: 4 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover overnevnte interne areal disponerer leiligheten en trappebod i 1. etasje med adkomst fra fellesareal på ca 2,0 m² gulvareal, trappeboden er ikke målverdig i henhold til NS3940s skråtaksbestemmelser. En separat, uisolert utebod plassert i hage på ca 4,4 m² med strøm og lys.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13100 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, trær og busker.

Beliggenhet

Velkommen til Grønvoll Allé 11 G - en grønn oase av ro og harmoni innerst i sjarmerende Grønvold Hageby!

Grønvold hageby ble oppført i 1912, etter en langvarig streik fra fyrstikkarbeiderene på Nitedals fyrstikkfabrikk. Denne streiken, som skulle vise seg å bli en av de mest betydningsfulle i Norges historie, bestod av over 10 000 personer som og ble ledet av blandt annet Karoline Kristiansen. Hun arbeidet 62 år på fyrstikkfabrikken og det er hun som holder fanen på maleriet av fyrstikkarbeiderstreiken som henger i Oslo Rådhus.

Hagebyen ble tegnet av den anerkjente arkitekten Magnus Poulsson og navnet Grønvold Hageby stammer fra Grønvold Gård som etter streiken ble kjøpt av Nitedals Tændstikkfabrikk på slutten av 1800-tallet.

Denne sjarmerende boligen omfavner deg med sin fredelige beliggenhet og naturskjønne omgivelser. Boligen har det som kan anses som en av borettslagets beste beliggenheter, innerst, på enden av rekken med en skjermet uteplass vendt mot vest. Med et bakteppe av frodige trær og velstelte hager inviterer Grønvold Hageby til et rolig liv i grønne omgivelser, samtidig som det også er kort vei til hovedstadens puls med butikker, kafèer, restauranter og T-bane og buss.

Grønne lunger:

Ca. 600 meter fra boligen finner du vakre Hovindammen med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger, ypperlig for både hygge og trening. I tillegg er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder som for eksempel Kampen Park,

Tøyenparken og Botanisk hage, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. I Tøyenparken finnes utendørs fotballbane og om vinteren arrangeres det bl.a. skihopprenn for barna. På Kampen og Vålerenga finner du for øvrig en rekke hyggelige restauranter og spesielle nisjeforretninger, i tillegg til populære Kampen barnebondegård der man kan kjøpe vaffel og hilse på dyra hver søndag.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema 1000 som begge ligger i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere tilbud har både Hasle Torg og Ensjø torg et fint og variert utvalg av dagligvare, vinmonopol, apotek, frisør, blomster m.m. I tillegg er det kort vei til hyggelige Fyrstikktorget på Helsefyr.

Offentlig kommunikasjon:

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss. Det er ca. 5 minutters gange til Helsefyr T-bane der reisetid med banen inn til sentrum er på ca. 10 minutter. Det er for øvrig ca. 15 minutters gange til Ensjø Torg og Hasle Torg. Buss 21 har busstopp like utenfor hagebyen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 minutter til Bryn, 10 minutter til Oslo sentrum, 2 minutter til Helsefyr, 30 minutter til Oslo lufthavn.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighets-, villa-, og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hovinenga barnehage 0.4 km
Valle Hovin barnehage 0.6 km
Fyrstikkalleen barnehage 0.7 km

Skoler:

Hasle skole 1.3 km
Nyskolen i Oslo 1.4 km
Kampen skole 1.5 km
Fyrstikkalleen skole 0.3 km
Jordal skole 1.7 km
Hartvig Nissen skole 0.3 km
Valle Hovin videregående 0.9 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av sparesteinsmur med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Senere i 2022 ble det etablert akustikkhimling i 2.etasje opp mot nabo med 250+50 mm isolasjon med himlingsbjelkelag. Eier opplyser i tillegg at yttervegger i 1.etasje er innvendig etterisolert i 2022 med 50 mm isolasjonsjikt og 1 x 15 mm Ultraboard eller lignende plater. Innvendig vegger er oppført med 73 mm isolasjon og 1 x 15 mm Ultraboard eller lignende på begge sider. I kjellergulv ble det i 2022 utført vesentlige radontiltak med etablering av bl.a radonsperre i gulv og dels nedre del av vegger (ca 80-90 cm opp fra gulv mot vegg) i form av folie/duk, radonbrønn og radonluftning. Det er i tillegg oppført radonmåler på vegg i ett soverom som viser radon nivået i rommet. Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2000. Det er ikke montert snøfangere

på tak. Feiestige på tak er montert. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Takrenner og nedløpsrør er montert nye i senere tid, antatt i 2000. Drenering mot grunnmur under terrengnivå ble utført i regi av borettslaget i 2000 i henhold til eier. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, bortsett fra felles utvendig inngangsparti som har behov for oppgraderinger, da beiset trepanel er preget av aldring, oppsprekking og at trepanel har stedvis løftet seg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært (Knubbygg AS). Totalrenovert i 2023.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Alt er nytt etter totalrenovering av hele boligen.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært (Rørleggermester Andreas Eriksen). Vedkommende står ansvarlig for alle arbeider knyttet til vann og avløp iht. kontrollplan sendt inn til PBE.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært (Tallberg Elektro). Firmaet har ansvaret for alle arbeider knyttet til nytt elektroanlegg. De har også montert lyssystem, mens dette er levert av Stokkan Lys AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, det foreligger sluttkontroll.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Montert av Tallberg Elektro i forbindelse med totalrenovering i 2023.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

I forbindelse med totalrenovering er bruksendring av kjeller godkjent av PBE

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, ferdigattest er gitt av PBE.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ny skole er planlagt på nabotomta, Ensjø Barneskole. For mer informasjon se på saksinnsynhos Oslo kommune.

Er det foretatt radonmåling?

Radonmåling utført med Airthings View Radon kontinuerlig siden 18. oktober 2023. I totalrenoveringen installerte vi radospærre i hele kjelleren med oppbrett på 0,8 m langs alle yttervegger. Målt radonnivå ligger på snitt 18,8 Bq/m³, se vedlegg.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus,

maur eller lignende?

Sameiet har hatt utfordringer med rotter i kloakksystemet, tiltak er iverksatt. Har ikke oversikt over status. Vi har ikke hatt noen utfordringer av noen slag med dette. Til orientering har vi installert tilbakeslagsventil i avløpsrør som sikring mot evt. inntrengere.

Innhold

Boligen er de siste årene omfattende ombygget og rehabilitert, der alt innvendig er strippet ned og deretter bygget opp igjen. Planløsningen er tegnet og optimalisert i samarbeid med arkitekt, som har funnet løsninger for optimal bokvalitet med spesielt fokus på praktiske løsninger, lysinnslipp og en luft. Det er benyttet dyktige fagfolk i alle ledd med gjennomføring av høy kvalitet, og alle materialer og farger er nøyte utvalgt.

Megler besitter tegninger og dokumentasjon fra både før, underveis og etter prosjektet som kan bli fremlagt for intereressenter ved henvendelse.

Boligens areal fordeler seg slik:

1. etasje: Entre, trappegang, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass og stue med utgang til markterasse/hage.

Kjeller: Arbeidsrom/kjellerstue med trapp, bad med wc, vaskerom, gang, bod og 2 soverom. Det er mulig å etablere et tredje soverom. Se alternativ planløsning eventuelt ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utover overnevnte interne areal disponerer leiligheten en trappebod i 1. etasje og en separat utebod i hagen, samt egen P-plass med montert el-bil lader.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Toalettrom: TG-2 er satt med tanke på manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft) i wc-rom i 1. etasje.
 - Trapp: TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde mellom ca 80-86 cm, målt på innside av trappevanger, samt manglende håndløper mot vegg på en side av trappeløp
 - Vaskerom: TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk er stedvis lokalt noe i motfall.
 - Annet utstyr: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverk på to sider av trapp mellom stue og markterasse og funksjonsfeil ved at tredør/port i levegg mellom markterasse og internvei er vanskelige/treg å åpne/lukke.
- For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er omfattende rehabilitert og ombygget i 2022/2023.

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass med leiligheten, plassen har separat ladepunkt for el-bil. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

80700025

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom bortsett fra i vaskerom og bod i kjeller. Det er installert panelovn på vaskerom.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 204 779

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 378 161

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Oslo kommune har innført eiendomsskatt, som påvirker mange eiendommer. Eiendomsskatt må derfor påregnes.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 974 per måned. Disse inkluderer blant annet fibernett og bredbånd fra Telenor kommunale avgifter, drift, vedlikehold og felles forsikringer.

I tillegg betales eiendomsskatt på ca. kr.4100 per år. Disse faktureres fire ganger i året, altså ca. kr. 1025 av gangen i mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3974

Andel Fellesgjeld

Kr 129 000

Andel fellesgjeld år 2024

Fellesgjeld pr. dato 19.04.2024

Andel fellesformue Kr 16 424

Andel fellesformue dato 31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grønvold Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer 952190946

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.gronvoldhageby.no

Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing, maling og takteking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Styret har imidlertid godkjent utskifting av enkelte hagedører som ikke ble byttet i forrige runde (ca 2012). Flere enheter har blitt pusset opp. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt at «det skal la seg gjøre», og med en stor grad av tillit til at både borettslagets og myndighetenes krav blir fulgt. Styret ønsker å minne om at Grønvold Hageby står på byantikvarens gule liste.

I 2022 har nivået av forsikrings saker økt i hagebyen, oppfølging av disse sakene har brukt mye av styrets tid.

Støyskjerm

Styret har mottatt et prisestimat på støyskjerm. Prisestimatet var vesentlig høyere enn forutsatt. For å redusere kostnader til prosjektledelse har styret foreløpig satt prosjektet på vent. Styret informerte om saken på beboermøtet og oppfordrer beboere til å danne en gruppe som jobber videre med saken.

Utbedring kloakkanlegg

Hovedrøret fra Grønvold allé 1 - Grønvoll allé 7 er

utbedret, samt 4 av 12 stikkledninger. De siste 8 stikkledningene var ikke tilgjengelige gjennom opprinnelige stakeluker i kjellerne. Styret har sett på alternativer ved å grave i hager, og pigge opp gulv i kjellere. Disse alternativene er imidlertid både dyre og inngripende. Styret har jobbet med Vann- og avløpsetaten (VAV) i kommunen for å få endret pålegget, denne prosessen er ikke avgjort. Før denne saken er avgjort vil det være vanskelig for Grønvold Hageby å ta på seg nye større prosjekter.

Skadedyr

Flere beboere har opplevd utfordringer med skadedyr som gnager på rør og ved enkelte tilfeller har kommet seg inn i boligene. Effekten av feller på overflaten har vist seg begrenset. Styret har derfor økt innsatsen mot skadedyr i kloakken ved å installere totalt 5 feller. Siste rapport viser at fellene har blitt utløst 417 ganger på et drøyt år.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020: Nye fartshumper

2008: Alle resterende vinduer er byttet ut. Unntatt er kjellervinduer, takvinduer og 8 kantsvinduer i 2. etasje. Fase 1- Byttet vinduer og gavlvinduer som vender mot grenseveien. Dvs i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9. Fase 2 - Gjenstående vinduer ble tatt nå sist var alle vinduer i nr 11 - 13 og 15 og alle vinduer som vender mot hagen i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9.

2007: Piper Alle piper i borettslaget er rehabilitert med nye pipetopper og med innsatsrørkeramisk eller stål.

2006: Alle vinduer mot Grenseveien er byttet både gavlsider og frontsider har blitt byttet ut med støyiserende vinduer. Unntatt er kjellervinduer og 8 kantsvinduer i 2. etg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98208238078

Restsaldo: 9.964.523,-

Andel restsaldo: 128.676,-

Restløpetid: 14 år 9 md.

Rente: 5,79%, flytende

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyret skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 143 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i Grønvold Hageby Borettslag med orgnr. 952190946

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/130/143:

18.05.1998 - Dokumentnr: 27627 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. støyskjerm

plassert på delvis regulert område.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og

Bygningsetaten i

Oslo

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:143 F

03.04.1968 - Dokumentnr: 5022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 30.11.1916.

I tillegg foreligger ferdigattest for følgende:

- Loftsutbygging (udatert, men mottatt hos bygningsetaten august 2001)

- Bytte av kjellervinduer datert 13.10.2014

- Bruksendring av kjeller datert 31.03.2023

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

Det ble den 03.07.2023 gitt tillatelse til sammenslåing, tiltak i bærekonstruksjon og fasadeendring Grønvoll allé 3 H. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202308705.

Det ble den 14.07.2023 gitt tillatelse til fasadeendring, innvendig ombygging og bruksendring i Grønvoll allé 7 C. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202308344.

Det planlegges ny barneskole og ungdomsskole i Grenseveien. Den nye barneskolen planlegges som

en fireparallel barneskole med plass til 840 elever. Foreløpig fremdriftsplan for den nye barneskolen tilsier at skolen kan ferdigstilles til ca. år 2029. Foreløpig fremdriftsplan for den nye ungdomsskolen tilsier at skolen kan ferdigstilles til ca. år 2030. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202118619 .

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 990 000 (Prisantydning)

129 000 (Andel av fellesgjeld)

11 119 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet

(valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 530 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 330 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 120 330 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 127 530 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 130 330 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 330

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger

Partner / Eiendomsmegler

kamilla.jeger@aktiv.no

Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler
Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
15.05.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Christin Børstad	Øyvind Børstad
Gateadresse	
Grønvoll allé 11G	
Poststed	Postnr
OSLO	0663
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: AB, ØB

1

Document reference: 1002240107

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[1_Ferdigattest - Grønvoll allé 11 G.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#) [5S Kursfortegnelse.pdf](#) [5S Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

Ar

Verdi

Filer

[Skjerm bilde måling av Radon Grønvoll alle 11G 2024.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har hatt utfordringer med rotter i kloakksystemet, tiltak er iverksatt. Har ikke oversikt over status. Vi har ikke hatt noen utfordringer av noen slag ved dette. Til orientering har vi installert tilbakeslagsventil i avløpsrør som sikring mot evt. inntrengere.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240107

Document reference: 1002240107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Christin Børstad	9e19b3e5caf55f96620e548 2192742f09527e7f4	18.04.2024 19:14:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Børstad	686178770b66b517c1d35b3 4066037358330874b	18.04.2024 19:13:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240107

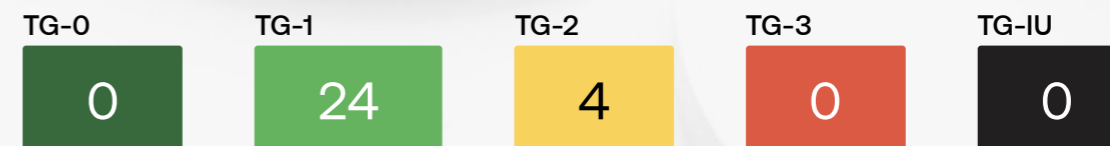
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Grønvoll allé 11G 0663 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
 Byggeår: 1912
 BRA: 91 m²
 BRA (ny arealstandard): 95 m²
 BRA-i (ny arealstandard): 91 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17867>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Sanitærutstyr:
Servant med ettgreps servantbatteri og veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft) i wc-rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Trapp

Oppsummering

Lyse, lakkerte trappevanger, heltre eik inntrekk og opptrinn, lys, lakkert spilerekkverk på en side av trappeløp.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde mellom ca 80-86 cm, målt på innside av trappevanger, samt manglende håndløper mot vegg på en side av trappeløp.

Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell til gulvsluk i vaskerom er i tilnærmet vater, stedvis lokalt noe i motfall.

Terskelhøyde på vaskerom side er målt til ca 3,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk er stedvis lokalt noe i motfall.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverk på to sider av trapp mellom stue og markterrasse og funksjonsfeil ved at tredør/port i levegg mellom markterrasse og internvei er vanskelige/treg å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak i forbindelse med manglende rekkverk til trapp som tilfredstiller krav til fallsikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2024

Rapportdato
2.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ann-Christin Børstad og Øyvind Børstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grønvoll allé 11G, 0663 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **130**

Bruksnr: **143**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **15**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1912**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten er omfattende rehabilitert og ombygget i 2022/2023.

Lavblokk i rekke over to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til intern vei. Adkomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Grønvoll allé. Det er foretatt en godkjent arealdisponering i oppgangen hvor 2.etasje disponerer loftsareal og 1.etasje disponerer kjellerareal. Kommunalt vann og avløp. Det følger en biloppstillingsplass med leiligheten, plassen har separat ladepunkt for el-bil. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av sparesteinsmur med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Senere i 2022 ble det etablert akustikkhimling i begge plan med 250+50 mm isolasjon med himlingsbjelkelag. Eier opplyser i tillegg at yttervegger i 1.etasje er innvendig etterisolert i 2022 med 50 mm isolasjonsjikt og 1 x 15 mm Ultraboard eller lignende plater. Innvendig vegg er oppført med 73 mm isolasjon og 1 x 15 mm Ultraboard eller lignende på begge sider. I kjellergulv ble det i 2022 utført vesentlige radontiltak med etablering av bl.a radonsperre i gulv og dels nedre del av vegger (ca 80-90 cm opp fra gulv mot vegg) i form av folie/duk, radonbrønn og radonluftning. Det er i tillegg oppført radonmåler på vegg i ett soverom som viser radon nivået i rommet.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2000. Det er ikke montert snøfangere på tak. Feiestige på tak er montert. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Takrenner og nedløpsrør er montert nye i senere tid, antatt i 2000.

Drenering mot grunnmur under terrengnivå ble utført i regi av borettslaget i 2000 i henhold til eier.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, bortsett fra felles utvendig inngangsparti som har behov for oppgraderinger, da beiset trepanel er preget av aldring, oppsprekking og at trepanel har stedvis løftet seg.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	Entre, trappegang, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse/hage.	
Kjeller	47	45	2	Arbeidsrom med trapp, bad/wc, vaskerom, gang og 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	91	89	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	44	4	0	0
Kjeller	47	47	0	0	0
Totalt m²	95	91	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	50	48	2
Totalt m²	50	48	2

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne areal disponerer leiligheten en trappebod i 1.etasje med adkomst fra fellesareal på ca 2,0 m2 gulvareal, trappeboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser. En separat, uisolert utebod plassert i hage på ca 4,4 m2 med strøm og lys.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er omfattende rehabilitert og ombygget i 2022/23.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Yttervegger i kjeller er utlektet. Det er ikke foretatt hulltaking i nedre del av yttervegger i kjeller, i henhold til ønske fra eier, med tanke på fare for å punktere radonsperre i gulv og nedre del av vegger i kjeller. Det ble ikke registrert fuktskjolder, strukturendring eller svelling i overflaten av plater på vegger ved visuell kontroll.

Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom med klaffventil. Luftespalte er montert i alle vindusrammer i kjeller. Det er ikke etablert noe form for ventilering/tilluft i arbeidsrom i kjeller, i form av tilluftsventil gjennom yttervegg eller oppdriftsventilasjon. Arbeidsrom i kjeller er åpent via trappeløp opp til trappegang i 1.etasje.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2008 med sprosser i 1.etasje. 2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i fløyedør til markterrasse/hage i stue.	
3-lags isolerglass vinduer fra 2022 i kjeller, som to godkjente rømningsvinduer i arbeidsrom og ett soverom. Det er montert utvendige lyskasser rundt vindusåpninger under terrengnivå.	
Luftespalter er ikke montert i vindusrammer i 1.etasje, men etablert i vindusrammer i kjeller.	
Dør mot felles trappeoppgang i 1.etasje er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35). Produksjonsdato 21.02.2023. Det er ikke dør mot fellesareal i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter i gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold i 1.etasje eller kjeller.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2023. Pipeløp er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2007.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipemur er ikke innkledd/tildekket i leiligheten utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter når pipeløp er innvendig rehabilitert i 2007. Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn i stue. Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med lys, komposit benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Lys, komposit sprutplate er montert på vegg bak platetopp samt i lav høyde mot øvrig vegg. Integrert komfyr med induksjons platetopp (80 cm bredde), kombiovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap som høyskap. Waterguard er monter i benkeskap. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2023 og fremstår som godt ivaretatt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2023. Det ble registrert bra sug i ventilatoren.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra siv. arkitekt Granberg, datert 12.02.2022.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Grønvoll allé 11G, datert 31.03.2023. Ferdigattest - Grønvoll allé 11G. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 23.07.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2023. Brannteppe. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Manglende avtrekk/tilluft i wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Ja
Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom TG-2

Sanitærutstyr:
Servant med ettgreps servantbatteri og veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft) i wc-rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp oppført ny i 2022/23.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Lyse, lakkerte trappevanger, heltre eik inntrinn og opptrinn, lys, lakkert spilerekkverk på en sider av trappeløp.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde mellom ca 80-86 cm, målt på innside av trappevanger, samt manglende håndløper mot vegg på en side av trappeløp.

Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av avløpsrør i leiligheten er montert nye i 2022/23.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
<p>Det er montert synlige krom kobberør på vegg til servantbatteri i wc-rom og rørføring til varmtvannsbereder i vaskerom.</p> <p>Skjult rørføring i plast er i vesentlig grad benyttet i leiligheten.</p> <p>Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i vaskerom med hovedstoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leilighet i 1.- og 2.etasje er montert bak inspeksjonsluke i ett soverom.</p> <p>Frostfri vannutkaster/tappekran er montert på yttervegg i forbindelse med markterrasse. Innvendig stoppekran til vannutkaster er montert i fordelingskap.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av vannledninger i leiligheten er montert nye i 2022/23.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Hovedstoppekraner i leiligheten montert i fordelingskap i vaskerom samt bak inspeksjonsluke i vegg i ett soverom fungerer som tiltenkt.</p> <p>Det er montert overløpsrør fra fordelingskap og ut av vegg i vaskerom.</p>	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2022/23.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2022/23 og styring av lys og varme støtter gjeldene protokoller for smartstyring.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022/2023, dokument datert 23.05.2023.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i alle rom bortsett fra i vaskerom og bod i kjeller.

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

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

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Støpt gulv	
Årstall	
Montert ny i 2023.	

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Separat varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom. Rommet har gulvsluk.	
Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.</p> <p>Elektrisk avtrekksvifte i bad og vaskerom av type dampstyrt. Viftene ble ikke funksjonstestet på befaringssdag.</p> <p>Det er montert avtrekksventil i naturlig oppdriftskanal i gang i kjeller og mellom stue og åpent kjøkken i 1.etasje i 2024, etter undertegnede befaring.</p> <p>Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i begge soverom i kjeller.</p> <p>Luftespalter er ikke montert i vindusrammer i 1.etasje, men etablert i vindusrammer i kjeller.</p> <p>Det er ikke etablert avtrekkskanal med oppdriftsventilasjon i wc-rom.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke etablert avtrekkskanal med oppdriftsventilasjon i wc-rom, (se pkt. Toalettrom). Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak.	

6.14 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og fliser og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i 2022/23 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
<p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i front av innebygget badekar er ca 0,7 cm.</p> <p>Fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er stedvis i vater.</p> <p>Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.</p> <p>Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,0 cm.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring i gulvsluk var mulig å besiktige. Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med to lyspunkter på hver side av speil. To veggmontert høyskap. Veggklosett. Innebygget badekar med termostat badebatteri.</p> <p>Det er montert inspeksjonsluke under innebygget badekar.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i bad av type dampstyrt. Viften ble ikke funksjonstestet på befaringdag.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilluftspalte i underkant av dør til bad er etablert, medfører mer effektiv luftutveksling i rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende vegger til dusjsonen på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 2022/23.	

6.15 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt mur på gulv (Epoxymling) og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er oppført/rehabiliteret i 2022/23.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell til gulvsluk i vaskerom er i tilnærmet vater, stedvis lokalt noe i motfall.	
Terskelhøyde på vaskerom side er målt til ca 3,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk er stedvis lokalt noe i motfall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rommet har plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring var synlig for besiktigelse. Membran/tettesjikt under klemring til gulvsluk var ikke synlig for kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rustfri Intra vaskekum med ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i vaskerom av type dampstyrt. Viften ble ikke funksjonstestet på befaringdag.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til vaskerom på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen/rehabiliteringen av vaskerommet i 2022/23.

6.16 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i wc-rom, forøvrig behandlet mikrosement.

Kjeller:
Fliser i bad, malt mur (epoxymaling) i vaskerom, forøvrig behandlet mikrosement.

Alle gulvflater er montert nye/oppgradert i 2023.

Oppsummering av øvrig TG-1

Gulv fremstår som godt ivaretatte.

6.17 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater/mur i kjøkken og stue, forøvrig malte plater.

Kjeller:
Fliser og malte plater i bad, malte plater/mur i gang og ett soverom, forøvrig malte plater.

Alle veggflater er montert nye/oppgradert i 2022/23.

Oppsummering av øvrig TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

Bærevegg mellom gang og ett soverom i kjeller ble demontert i 2022 og erstattet med innfelt H-bjelke i stål.

Det foreligger Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten på bruksendring av leiligheten ved ombygging av bærende konstruksjoner mellom dagens gang og ett soverom i kjeller.

6.18 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater i alle rom.

Kjeller:
Malte plater i alle rom.

Alle takflater er montert nye i 2022/23.

Oppsummering av øvrig TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,62 m.
Takhøyden i arbeidsrom i kjeller er målt til ca 2,28 m på laveste nivå.

6.19 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2023.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.20 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørklokke, montert ny i 2024 etter undertegnedes befarings. Skyvedørgarderobe i ett soverom. IKEA garderoberløsning montert på vegg i ett soverom. Integrert laminat arbeidsbenk mot en vegg i arbeidsrom. Elfa veggmontert hylleløsning i stue og arbeidsrom. Elektrisk styrt markise foran markterrasse, fra ca 2020.
Markterrasse på ca 41 m2 med strømuttak og utelys, oppført i trevirke, omsluttende lukkede leegger på tre sider med dør til internvei, samt 4 trins trappeadkomst til stue. Trappen er utført i trevirke som hønsetrapp uten rekkverk.
Oppsummering av øvrig TG-2
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverk på to sider av trapp mellom stue og markterrasse og funksjonsfeil ved at tredør/port i levegg mellom markterrasse og internvei er vanskelige/treg å åpne/lukke.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å gjøre tiltak i forbindelse med manglende rekkverk til trapp som tilfredstiller krav til fallsikring.

6.21 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Vannbåren varme

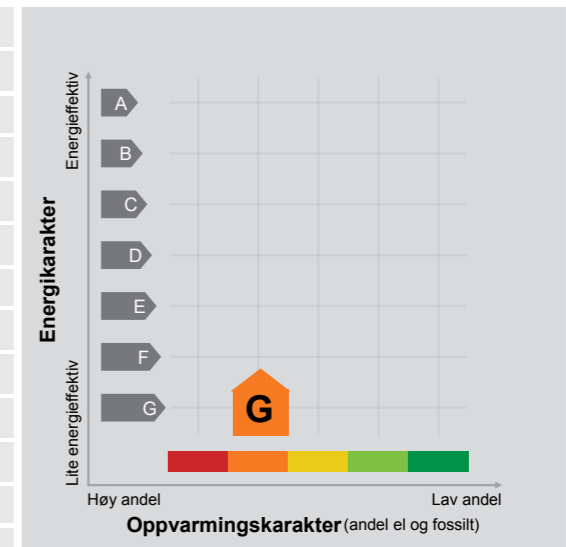
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST

Adresse	Grønvoll allé 11G
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80288581
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9c62cadf-f826-44c7-937f-916b6d2c697f
Dato	18.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

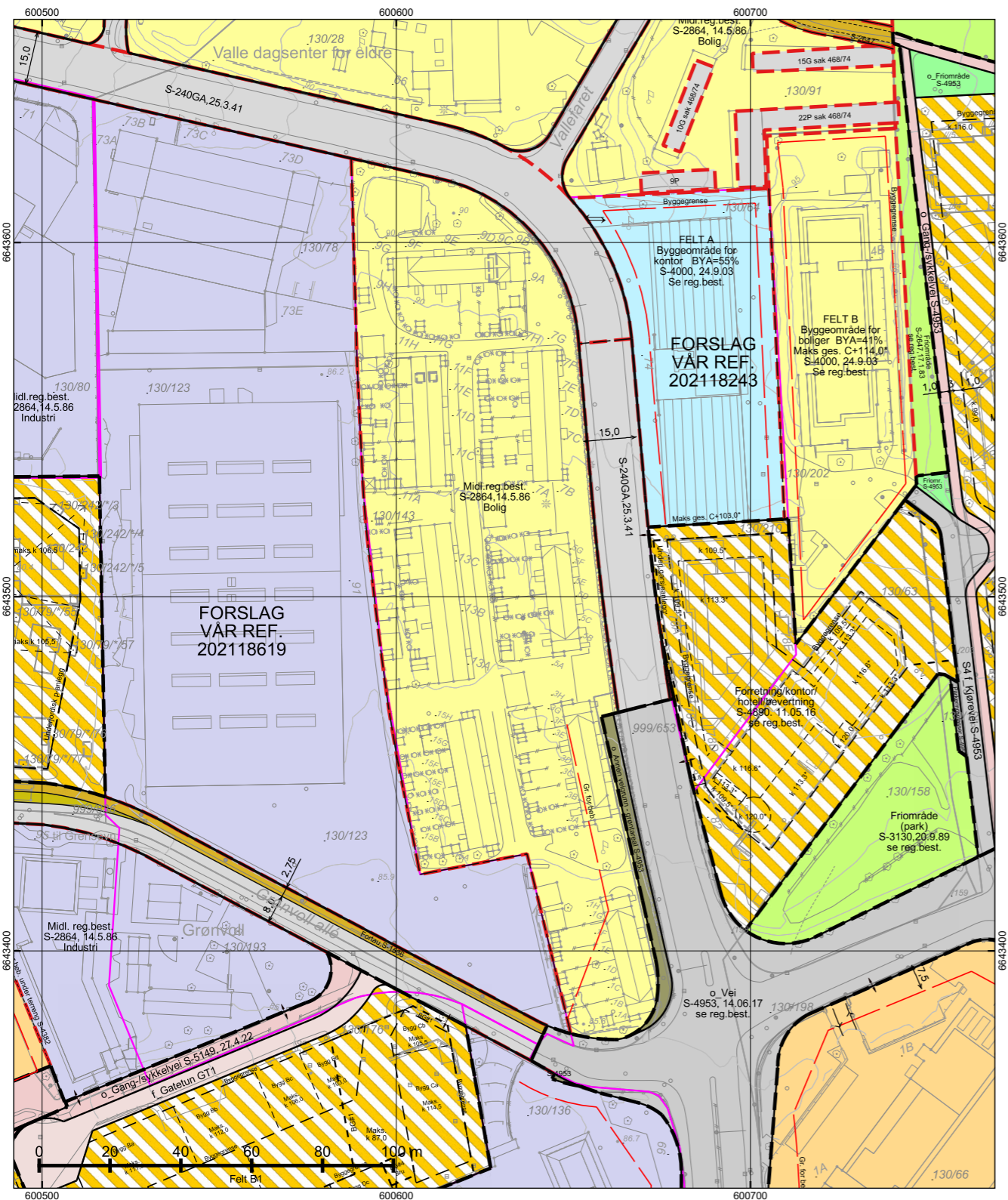
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 17 119 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	90 liter ved



*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 18.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 129381/ 86489174 Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 11G Gnr/Bnr: 130/143</p>	<p>Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 71 - Felles parkering
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 130 - Kontor m.tilh.anlegg
 - 141 - Forr./kontor/offentlig
 - 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
 - 150 - Industri m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2012 - Fortau
 - 2013 - Torg
 - 2014 - Gatetun
 - 2015 - Gang-/sykkelveg
 - 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
 - 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
 - 2080 - Parkering
 - 3040 - Friområde
-
- RpBestemmelseOmråde
 - RpBestemmelseGrense
 - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 313 - Skulder - bankett
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)
 - RpRegulertHøyde
 - Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
- Inn-/utkjøring
 - Avkjørsel



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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grønvoll allé 11G
0663 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer: 1002240107

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon