

aktiv.





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 13 400 000,-
Omkostn.: Kr 336 350,-
Total ink omk.: Kr 13 736 350,-
Felleskostn.: Kr 7 002,-
Selger: Ida Berget Stutlien
Alireza Rahimizadeh

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 128/150 kvm
Tomtstr.: 410.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 71
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1002250301

Ditt nye hjem?

Velkommen til Grønnegata 16

En klassisk perle der vakre, originale detaljer møter eksklusivt og moderne deisgn!

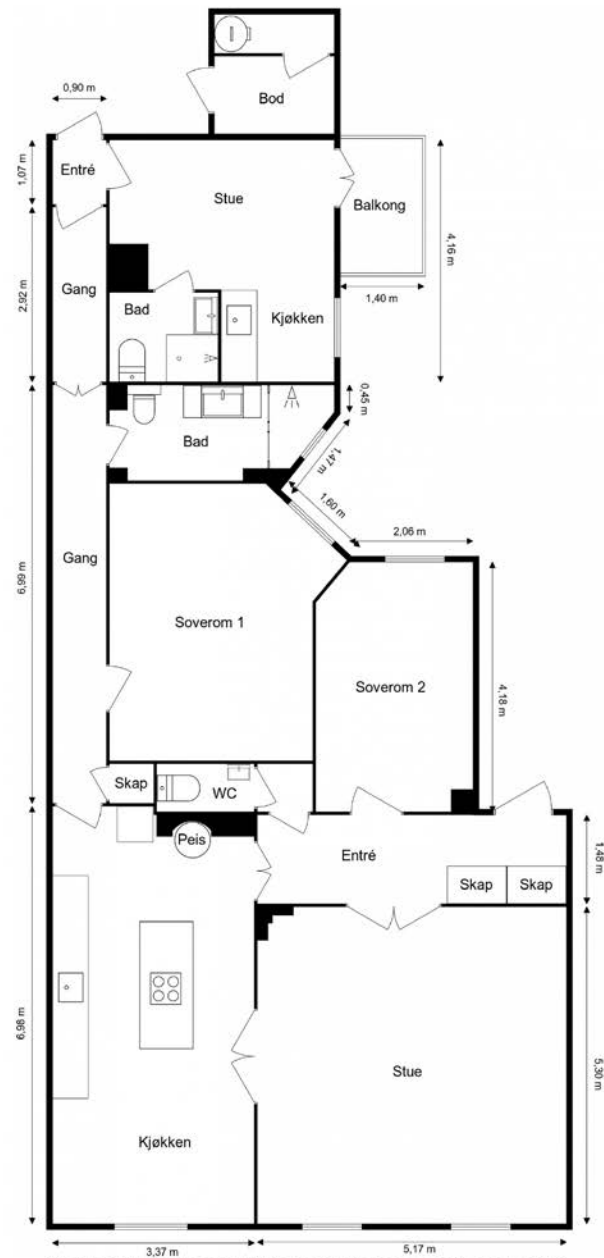
- Boligen er betydelig oppusset i 2019-2022
- Lekker 1-stavs parkett med ekstra brede bord
- Skjult elektrisk anlegg
- Gulvvarme i kjøkken, stue, gang, to bad og separat WC
- Takhøyde på over 3 meter
- Lekkert HTH kjøkken
- Klassisk rundovn i kjøkken
- Pipeløp med mulighet for ildsted i TV-stue
- *Mulig å overta leie av P-plass med el-lader i garasjeanlegg
- Hybel med egen inngang
- Skattefri leieinntekt på 186.000,- i året/15.500,-pr.mnd. Leieavtale kan overtas av kjøper
- Sameiet pusset opp fasade, tak og utførte brannsikring i 2024
- Attraktiv beliggenhet, supersentralt samtidig tilbaketrukket i blindgate



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	6
Hybel	24
Om eiendommen	33
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	81
Budskjema	101

Planteegning



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





























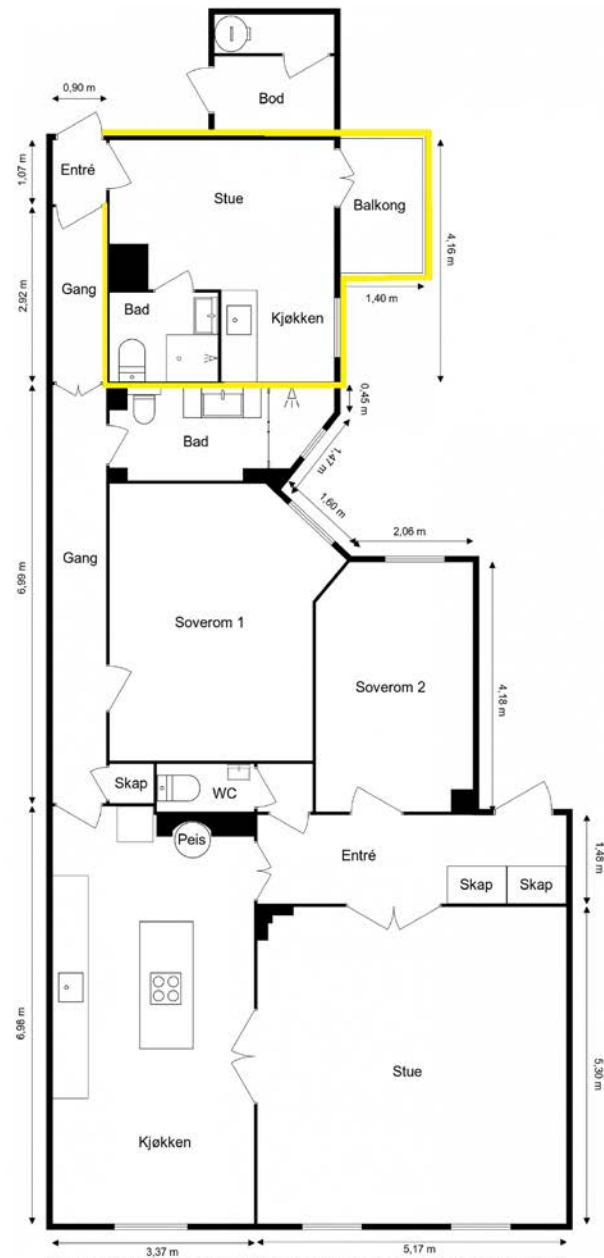








Hybel



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

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











Et hyggelig nabolag.

Grønnegate er en liten stikkvei og blindgate
opp fra Pilestredet. Her bor du tilbaketrukket
samtidig med "alle" fasiliteter rett i
nærheten.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 150 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 18 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 128 m² Hoveddel: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og gang.

Hybel: Entré, stue/kjøkken, bad og gang.

BRA-e: 4 m² Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

410.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Grønnegata 16 byr på en svært attraktiv og sentral beliggenhet med alt du trenger innen rekkevidde, samtidig som du bor i en stille blindgate. Det er kort vei til både dagliglivets nødvendigheter og byens mange tilbud. Dette er et område som kombinerer det beste av to verdener: et pulserende byliv og rolige, grønne omgivelser.

Kollektivtransport:

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtransport med kun få minutters gange til både trikk (bl.a. Holbergs plass og Bislett) og bussforbindelser, samt kort vei til Nationaltheatret stasjon med tog og T-bane. Her kommer du deg enkelt rundt i alle byens retninger. Se under "offentlig kommunikasjon" for nærmeste holdeplasser og avstand fra leiligheten.

Servicetilbud:

Bogstadveien er en av Oslos mest populære handlegater, kjent for sitt brede utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Her finner du alt fra kjente motekjeder og eksklusive merkevarer til koselige nisjebutikker og hyggelige spisesteder. Gaten strekker seg fra Majorstuen og ned mot Hegdehaugsveien, og pulserer av byliv – enten du er ute etter shopping, en god kaffe, eller bare ønsker å nyte stemningen. Med sin beliggenhet midt mellom Frogner, Majorstuen og Bislett, er Bogstadveien et naturlig knutepunkt for både beboere og besøkende.

Valkyrien er et elegant og moderne kjøpesenter midt i hjertet av Majorstuen, hvor stilfull arkitektur fra 1800-tallet er kombinert med nye, eksklusive butikklokaler. Senteret byr på et nøye kuratert utvalg av kvalitetsbutikker innen mote, interiør og skjønnhet, samt hyggelige kaféer og delikatessesalg. Valkyrien har raskt blitt et populært møtested for både lokalbefolkning og besøkende som setter pris på et rolig og stilig alternativ til de større sentrene – alt kun et steinkast fra Bogstadveien.

Flere matbutikker i nærområdet, bl.a. Kiwi Hegdehaugsveien, Rema 1000 Parkveien, Rema 1000 Sporveien og Joker Holbergs gate 13.

Grønne lunger og rekreasjon:

Området byr på flere parker og grøntområder, blant annet Slottsparken, Uranienborgparken og Stensparken – perfekte for en joggetur, piknik eller en pause fra byens tempo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i murverk/naturstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNSENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i tre/smijernskonstruksjon.
- Døralling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,07 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt - gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i begge bad og toalettrom.
- Varmefolie i stue og kjøkken.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Det er ikke registrert feil eller skader på våtrom i vår eiertid. Ihht. tidligere salgsoppgave var det en lekkasje til nabo under fra kjøkkenet da det tidligere var lokalisert ved hybel. dette var i 2013. Dette var før totalrenovasjon.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS). Ingen arbeid under vår bo/eie tid. Ihht. tidligere salgsoppgave "Rørlegger gjorde alt av arbeid som kreves av autorisert faglært. Dokumenter kan fremvises. Arbeid med fliser og installasjon av baderomsmøbler (som ikke krever autorisasjon) ble gjort av en annen håndtverker Dokumenter er lastet opp i Boligmappa.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ihht. tidligere salgsoppgave: "Ny membran lagt i 2012 på hovedbad. Ny smøremembran i dusjsone i 2020 på hovedbad. Ny membran på hybelbad i 2019 lagt av øb-Tak AS. Dokumenter er lastet opp i boligmappa.

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

Ihht. tidligere salgsoppgave. "I forbindelse med oppussing i 2019 kom det grunnet bygningsmasser i rør kloakkvann fra bygget opp i dusjen på hybelbad. Badet ble spylt ut av fagfolk samme dag og det har siden ikke vært noe problem".

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

Ja, kun av faglært (Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS). Ihht. tidligere salgsoppgave: Ved totalrenovering av leiligheten i 2019/2020 ble det lagt nye rør til kjøkkenet og WC og installert pumper. Det ble også lagt nytt baderom og kjøkken ved hybeldel og varmtvannstank ble flyttet ut i bod. i tillegg ble det lagt opplegg for vaskemaskin i bod, samt i gang i leiligheten. Varmtvannstank ble skiftet i 2021." Dokumenter er lastet opp i boligmappa.

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

Ihht. tidligere salgsoppgave: Kjelleren kan ha kjellerlukt. Takstmann mente at dette ikke var fukt (muntlig opplysning). Fukt ikke målt her. Bod tilhørende leiligheten er tørr.

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

Ihht. tidligere slagsoppgave: Gulv i gang ved bad og soverom ble rettet i forbindelse med totalrenovering i 2019/2020. Gulv på soverom i leilighetens hoveddel og inngangsparti ble også rettet. Stue og kjøkken var så rett ved renovering og ny parkett kunne legges rett på.

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 (Borch Fagerhaug Elektro AS). Ihht tidligere slagsoppgave: "I forbindelse med totalrenovering i 2019/2020 ble store deler av det elektriske byttet ut og/eller gått over eksisterende installasjoner som ble vurdert til god stand." Sameiet gjennomførte en felles Elsjekk av samtlige leiligheter. Informasjon på denne enheten

finnes i boligmappa. Ingen avvik ble funnet. Har lastet opp PDF.

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

Elsjekk AS i 2023 Dokumentasjon på samsvarserklæring er lastet opp i Boligmappa.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Selger har tilgang til en innendørs parkeringsplass 400-500m unna leiligheten denne har ladeanlegg.

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

Ja, kun av faglært (Wettergren & City Takteking). Sameie har pusset opp fasade og byttet tak i 2024. Informasjon kan hentes fra styre. Beboerne gjorde innskudd for å dekke kostnadene for dette.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Det er bygget en hybeldel som har egen inngang ved baktrapp. Den innehar sovealkove, hybelkjøkken og bad. Leilighetens terrasse er knyttet til hybeldelen. inntekter på 15 500,- i mnd. - 186 000 i året.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ihht. tidligere salgsoppgave: "kreves ikke søknad for nevnte, derav godkjent".

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

Loftet er bygget ut og utgjør seksjon 9.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ihht tidligere salgsoppgave: "utført for mange år siden. berører ikke seksjonen til salg og har derfor ingen informasjon om detaljene rundt godkjennelse. vil tro dette er søkt og godkjent. kontakt forretningsfører ved spørsmål."

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)?

Ihht. tidligere salgsoppgave: "Det er pumpesystem til kjøken og WC. Det har fungert optimalt og aldri vært noe problem siden installasjon."

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

Sameiet har ingen rettslige tvister. Det foreligger kun en utestående faktura fra én seksjonseier som følges opp på ordinær måte.

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

Sameiet har nylig gjennomført tiltak for å redusere forsikringspremien, herunder oppussing av fasade, takarbeid, brannsikring av kjeller/boder samt utskifting av branndører. Alle kostnader knyttet til disse tiltakene er allerede betalt for av dagens selger. Sameiet er i dialog med forsikringsselskapet for ytterligere å redusere kostnader. De vedtatte tiltakene fra sist styremøte vil ikke medføre økte felleskostnader så vidt meg bekjent.

Tilleggs kommentar

Varmekabler i gang, WC, stue, kjøkken og på begge bad (hovedbad og hybel). Det har ikke vært behov for annen oppvarming med unntak av hybel.

Innhold

Hoveddel: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og gang.

Hybel: Entré, stue/kjøkken, bad og gang.

I tillegg disponerer leiligheten to boder - én i 4. etasje og én i kjeller.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hardt å åpne eller lukke. Justering anbefales.
- Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
- Vannledninger: Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes. Vannledningene i kobber har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Det er ingen avtrekk i toalettrommet. Dette kan øke luftfuktigheten og redusere luftkvaliteten. Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi

høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

- Avtrekk 1: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Overflater vegger og himling, bad 1: Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Overflater gulv, bad 1: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad 1: Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm). Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt. Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring. Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader. Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det er ikke fremvist dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det bør påregnes nærmere undersøkelser. Innhent dokumentasjon om mulig. Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring under servant. Mansjett/membran er ikke synlig. Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.

- Sanitærutstyr og innredning, bad 1: Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Enkelte sisterner har innebygd lekkasjesikring, mens andre krever drensspalte nederst mot gulvet kombinert med vanntett sjikt på gulv og vegger. I dette tilfellet er det uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Ventilasjon, bad 1: Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal. Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

- Overflater gulv, bad 2: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Sanitærutstyr og innredning, bad 2: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning. Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Enkelte sisterner har innebygd lekkasjesikring, mens andre krever drensspalte nederst mot gulvet kombinert med vanntett sjikt på gulv og vegger. I dette tilfellet er det uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan føre til at

en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Avtrekk 2: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Forhold som har fått TG3:

- Overflater og konstruksjon, toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet. Manglende ventilasjon øker fuktbelasninger og kan gi redusert luftkvalitet. Manglende tilluft kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales. Det må påregnes nærmere undersøkelser for å utrede hvorvidt det er mulig å etablere avtrekk fra rommet. Estimert kostnad gjelder for nærmere undersøkelser for å kartlegge tiltak og ikke for eventuell utbedring. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

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/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Murano-lampen i stua medfølger ikke.
- Murano-lampen i taket på kjøkkenet medfølger ikke, heller ikke murano vegglampene.

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

- Renovering av tak i sameiet i 2024
- Renovering av fasade av sameiet, foran og bak i 2024
- Sameiet brannsikret kjeller, bod, baktrapp og vaskerom og godkjent av Oslo brannetat
- Byttet til godkjent branndør på vaskerom i 2025

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Selger leier garasje 500m unna i innendørs garasjeanlegg m/ elbillading. Denne kontrakten kan overtas dersom ønskelig.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i begge bad og toalettrom, og varmemefolie i stue og kjøkken.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 3 587 442

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 11 553 489

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

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

Eierbrøk

144/1368

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 7002,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader 6 560,-
- Bredbånd 442,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet felles forsikringer, drift, vedlikehold, kommunale avgifter og regnskapsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 002

Andel fellesformue

Kr 114 876

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grønnegaten 16

Organisasjonsnummer

975668657

Om sameiet

Hentet fra årsrapport 2024:

Hovedfokuset i 2024 har vært gjennomføringen av vedlikeholdsprosjektet for fasade og tak, som har krevd betydelig innsats. I tillegg har styret ivaretatt mindre vedlikeholdsoppgaver og den daglige driften av sameiet. Styret har også fulgt opp sameiets HMS-plan og gjennomført nødvendig HMS-arbeid.

Vedlikehold:

I løpet av 2024 er det gjennomført omfattende vedlikeholdstiltak i sameiet:

- Elektrisk anlegg: Utskifting av alle sikringer i fellesstrømanlegget, inkludert installasjon av jordfeilbrytere på alle kurser.
- Vann og avløp: Utskifting av defekte stoppekraner i kjeller samt installasjon av en frostsikker utendørskran.
- Takreovering: Hele taket ble skiftet ut. Gamle stålplater ble erstattet med enkeltkrummet teglstein, med ny underlagspapp, utskifting av alle beslag og montering av nye pipehatter.
- Varmekabler: Installasjon av varmekabler i alle takrenner og nedløp, både mot gate og bakgård for å unngå farlige istapper.
- Fasaderehabilitering: Mur og maling av fasade mot gate og bakgård ble rehabilitert, inkludert fjerning av diffusjonstett maling mot gate.
- Vinduer: Kitting av antikvariske vinduer i trappeoppgangen.
- Brannsikring av gården.

Vedlikeholdsprosjektet ble gjennomført uten uforutsette problemer og var finansiert gjennom oppsparte midler samt betydelige ekstrainnskudd fra sameierne.

Fremtidige vedlikeholdsbehov:

- Portrom: Rehabilitering av portrommet vurderes i tråd med sameiets likviditet.
- Dører i bakgård: Dørene i bakgården til kjeller og baktrappene er i dårlig stand og påvirkes av luftfuktighet og sesongmessige endringer, noe som gjør at de tidvis ikke lar seg åpne/lukke eller låse. Siden dørene til baktrappene er viktige rømningsveier så vil utskifting av disse dørene bli nødvendig i ikke alt for fjern fremtid. Dette vil ikke være en betydelig kostnad.

Regnskap og budsjett:

Sameiet hadde et positivt resultat i 2024, og overskuddet overføres til egenkapitalen. For å finansiere de store vedlikeholdsprosjektene i 2024 ble det krevd inn ekstrainnskudd fra alle seksjoner. Prosjektet ble gjennomført i henhold til budsjett og med en total kostnad langt under kostnadsrammen vedtatt i ekstraordinært årsmøtet i desember 2023.

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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 71, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/71/7:

29.11.1892 - Dokumentnr: 900404 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 17060 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/9
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

01.10.2004 - Dokumentnr: 67038 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/1368

09.07.2025 - Dokumentnr: 800238 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/1376
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1894 for eiendommen. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Det er avvik fra originale byggemeldte tegninger. Det er oppført nytt bad i forbindelse med etablering av hybel, samt at kjøkken er flyttet. Det foreligger ikke byggemelding eller ferdigattest på dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 nøyte, 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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

335 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

336 350 (Omkostninger totalt)

348 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

351 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 736 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 748 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 751 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 336 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

5 000 Fotograf

5 000 Innhenting kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke Premium

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører (varierer).

1 910 Sikkerhetsstillelse

1 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleddsgebyr (Valgfritt. Alle kostnader trekkes i oppgjør)

0 Visninger/overtakelse per stk. - de to første visningene gratis

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 105 160

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger

Partner / Eiendomsmegler

kamilla.jeger@aktiv.no

Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

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

Guro Ellevseth
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Meglerkoordinator
guro.ellevseth@aktiv.no
Tlf: 957 96 574

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

25.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Grønnegata 16, 0350 OSLO



OSLO kommune



gnr. 214, bnr. 71, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 21421-1332

Referansenummer: HV1223

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i murverk/naturstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i tre/smijernskonstruksjon.
- Døralling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,07 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i begge bad og toalettrom.
- Varmefolie i stue og kjøkken.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

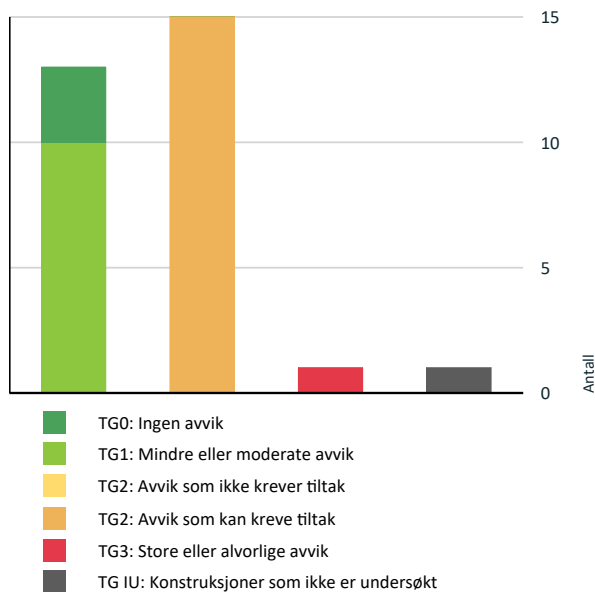
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



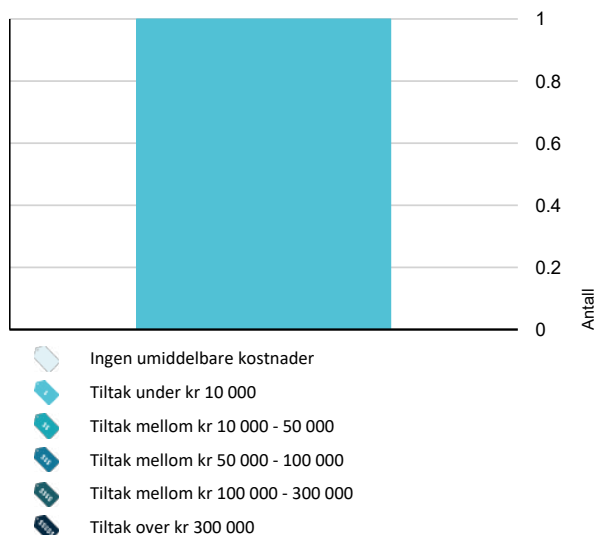
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1894

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1999.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.

Det kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédører. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédørene er uten datomerking, men fremstår av nyere dato. Balkongdøren er produsert i 2013.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue/kjøkken.

Konstruksjon: Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 3 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,21 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2019.

Dokumentasjon:

Det foreligger er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstateres synlig.

Alder: Ifølge eier fra 2019.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket i dusjsone er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Sluk under innredning har begrenset tilgjengelighet.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).

Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

- Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring.

Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det er ikke fremvist dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det bør påregnes nærmere undersøkelser. Innhent dokumentasjon om mulig.

- Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring under servant. Mansjett/membran er ikke synlig. Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.



4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Enkelte sisterner har innebygd lekkasjesikring, mens andre krever drensspalte nederst mot gulvet kombinert med vanntett sjikt på gulv og vegger. I dette tilfellet er det uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.
Tilluft: Via hull i dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2019.

Dokumentasjon:

Det foreligger er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

4. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og slette overflater.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

4. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.



Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2019.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Enkelte sisterner har innebygd lekkasjesikring, mens andre krever drensspalte nederst mot gulvet kombinert med vanntett sjikt på gulv og vegger. I dette tilfellet er det uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Mangler tilluft.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

4. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av manglende tilgang bak dusjsone, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Ved siden av dør.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.

Produsent innredning: HTH.

Integrerte hvitevarer: Platetopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, kombiovn, vinskap, kjøleskuffer, fryseskuff og opplegg for oppvaskmaskin.

Quocker er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.

Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilatorer.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Tapet på vegger.
Sparklet og malte plater i himling.

Servant og klosett.

Rommet mangler avtrekksventilasjon og tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon øker fuktbelastninger og kan gi redusert luftkvalitet.
Manglende tilluft kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å utrede hvorvidt det er mulig å etablere avtrekk fra rommet.
Estimert kostnad gjelder for nærmere undersøkelser for å kartlegge tiltak og ikke for eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i himling i bad.

Eldre kobberør er observert i himling i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper tilknyttet kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Vannledningene i kobber har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Avtrekk: Via elektrisk styrt vifte i begge bad.

Tilluft: Via spalteventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ingen avtrekk i toalettrommet.
Dette kan øke luftfuktigheten og redusere luftkvaliteten.

- Kjøkkenet har ikke avtrekk.
Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin er observert i ekstern bod og gang.
Det er registrert automatisk vannstopper tilknyttet vaskemaskiner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Avløpspumpe i kjøkken og ett bad.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 194 liter.
Produksjonsår: 2022.
Strømtilførsel: Fast tilkoblet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper.
Plassering: Ekstern bod.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:



Tilstandsrapport

Full rehab av leiligheten. Varmefolie i kjøkken og stue. Varmematter i gang og lite bad.
Varmekabel i bad hybel. Hovedbadet er ikke med i oppussingen.
Montert overspenningsvern

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring for oppussing av bad og det er av en grunn tildelt tilstandsgrad 2.

For øvrig henvises det til rapport i forbindelse med EL-sjekk i 2023 - se rapport for detaljert informasjon og tilstand.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

- 1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

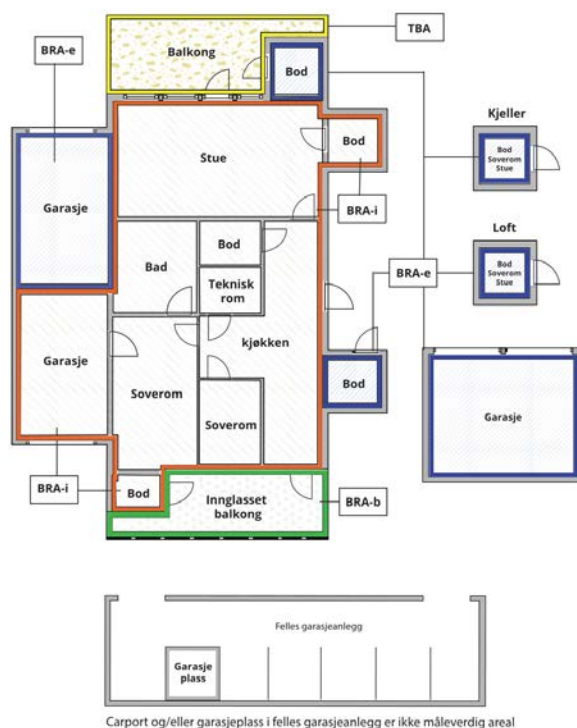
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	128	4		132	3
Kjeller		18		18	
SUM	128	22			3
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, gang, gang 2, bad 2, stue/kjøkken, entré 2	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Eksterne boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	128	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Alireza Rahimizadeh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	71		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Grønnegata 16							
Hjemmelshaver Rahimizadeh Alireza, Stutlien Ida Berget							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
11 250 000	2023



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurdert bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250301	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alireza Rahimizadeh	Ida Berget Stutlien

Gateadresse	
Grønnegata 16	

Poststed	Postnr
OSLO	0350

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250301

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke registrert feil eller skader på våtrom i vår eiertid. Ihht. tidligere salgsoppgave var det en lekkasje til nabo under fra kjøkkenet da det tidligere var lokalisert ved hybel. dette var i 2013. Dette var før totalrenovasjon.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ingen arbeid under vår bo/eie tid. Ihht. tidligere salgsoppgave "Rørlegger gjorde alt av arbeid som kreves av autorisert faglært. Dokumenter kan fremvises. Arbeid med fliser og installasjon av baderommøbler (som ikke krever autorisasjon) ble gjort av en annen håndtverker Dokumenter er lastet opp i Boligmappa

Arbeid utført av

Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ihht. tidligere salgsoppgave: "Ny membran lagt i 2012 på hovedbad. Ny smøremembran i dusjsone i 2020 på hovedbad. Ny membran på hybelbad i 2019 lagt av øb-Tak AS. Dokumenter er lastet opp i boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ihht. tidligere salgsoppgave. "I forbindelse med oppussing i 2019 kom det grunnnet bygningsmasser i rør kloakkvann fra bygget opp i dusjen på hybelbad. Badet ble spylt ut av fagfolk samme dag og det har siden ikke vært noe problem".

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ihht. tidligere salgsoppgave: Ved totalrenovering av leiligheten i 2019/2020 ble det lagt nye rør til kjøkkenet og WC og installert pumper. Det ble også lagt nytt baderom og kjøkken ved hybeldel og varmtvannstank ble flyttet ut i bod. i tillegg ble det lagt opplegg for vaskemaskin i bod, samt i gang i leiligheten. Varmtvannstank ble skiftet i 2021." Dokumenter er lastet opp i boligmappa

Arbeid utført av

Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ihht. tidligere salgsoppgave: Kjelleren kan ha kjellerluk. Takstmann mente at dette ikke var fukt (muntlig opplysning). Fukt ikke målt her. Bod tilhørende leiligheten er tørr

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

Beskrivelse

ihht. tidligere slagsoppgave: Gulv i gang ved bad og soverom ble rettet i forbindelse med totalrenovering i 2019/2020. Gulv på soverom i leilighetens hoveddel og inngangsparti ble også rettet. Stue og kjøkken var så rett ved renovering og ny parkett kunne legges rett på

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ihht tidligere slagsoppgave: "I forbindelse med totalrenovering i 2019/2020 ble store deler av det elektriske byttet ut og/eller gått over eksisterende installasjoner som ble vurdert til god stand." Sameiet gjennomførte en felles Elsjekk av samtlige leiligheter. Informasjon på denne enheten finnes i boligmappa. Ingen avvik ble funnet. Har lastet opp PDF.
Arbeid utført av	Borch Fagerhaug Elektro AS

Filer

[FILE_2396 \(1\).pdf](#)

[H0401. Rahimizadeh, Alireza.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	Elsjekk AS i 2023 Dokumentasjon på samsvarserklæring er lastet opp i Boligmappa
-------------	---

Filer

[H0401. Rahimizadeh, Alireza.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Selger har tilgang til en innendørs parkeringsplass 400-500m unna leiligheten denne har ladeanlegg.
-------------	---

- 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, tømrerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameie har pusset opp fasade og byttet tak i 2024. Informasjon kan hentes fra styre. Beboerne gjorde innskudd for å dekke kostnadene for dette.
Arbeid utført av	Wettergren & City Takteking

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er bygget en hybeldel som har egen inngang ved baktrapp. Den innehar sovealkove, hybelkjøkken og bad. Leilighetens terrasse er knyttet til hybeldelen. inntekter på 15 500,- i mnd. - 186 000 i året.
-------------	---

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ihht. tidligere salgsoppgave: "kreves ikke søknad for nevnte, derav godkjent"
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	loftet er bygget ut og utgjør seksjon 9.
-------------	--

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ihht tidligere salgsoppgave: "utført for mange år siden. berører ikke seksjonen til salgs og har derfor ingen informasjon om detaljene rundt godkjennelse. vil tro dette er søkt og godkjent. kontakt forretningsfører ved spørsmål."
-------------	---

- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Beskrivelse

ihht. tidligere salgsoppgave: "Det er pumpesystem til kjøken og WC. Det har fungert optimalt og aldri vært noe problem siden installasjon."

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har ingen rettslige tvister. Det foreligger kun en utestående faktura fra én seksjonseier som følges opp på ordinær måte.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har nylig gjennomført tiltak for å redusere forsikringspremien, herunder oppussing av fasade, takarbeid, brannsikring av kjeller/boder samt utskifting av branndører. Alle kostnader knyttet til disse tiltakene er allerede betalt for av dagens selger. Sameiet er i dialog med forsikringsselskapet for ytterligere å redusere kostnader. De vedtatte tiltakene fra sist styremøte vil ikke medføre økte felleskostnader så vidt meg bekjent.

- 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Varmekabler i gang, WC, stue, kjøkken og på begge bad (hovedbad og hybel). Det har ikke vært behov for annen oppvarming med unntak av hybel.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1002250301

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alireza Rahimizadeh	a14ece9b96b1180cc113a8 4f1ff8ae3ac68a9f19	23.09.2025 14:02:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Berget Stutlien	766a395e01ba186ac2168 d9622d004a0bf1bbc3e	23.09.2025 14:42:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250301

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Grønnegata 16 - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	1 min 0.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

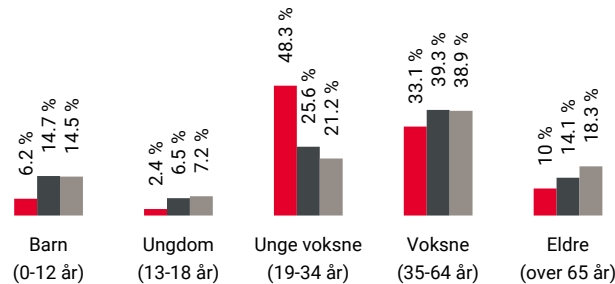
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

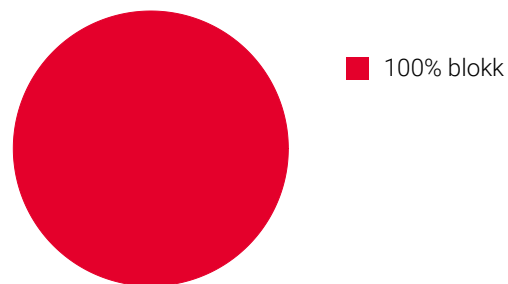
⚽ Mauritz hansens gt. ballbane 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Lille bislett 4 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

🚴 SATS Bislett 3 min 🚶

🚴 EVO Oscarsgate 4 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

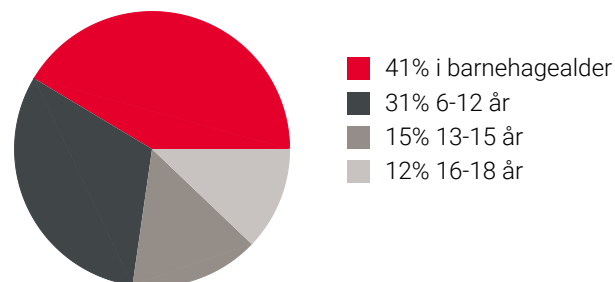


Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter 12 min 🚶

📍 Apotek 1 Hygiea Oslo 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

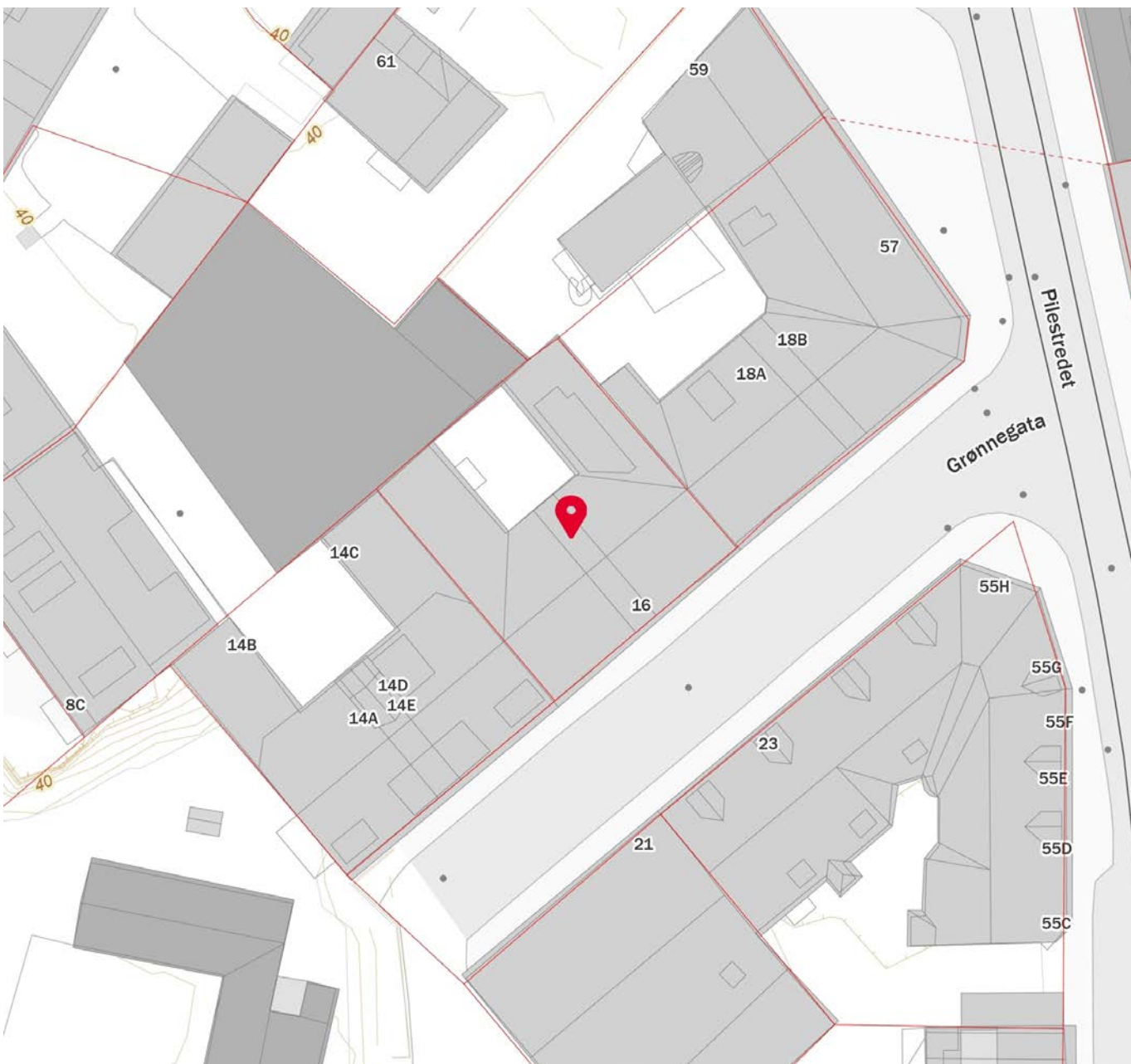
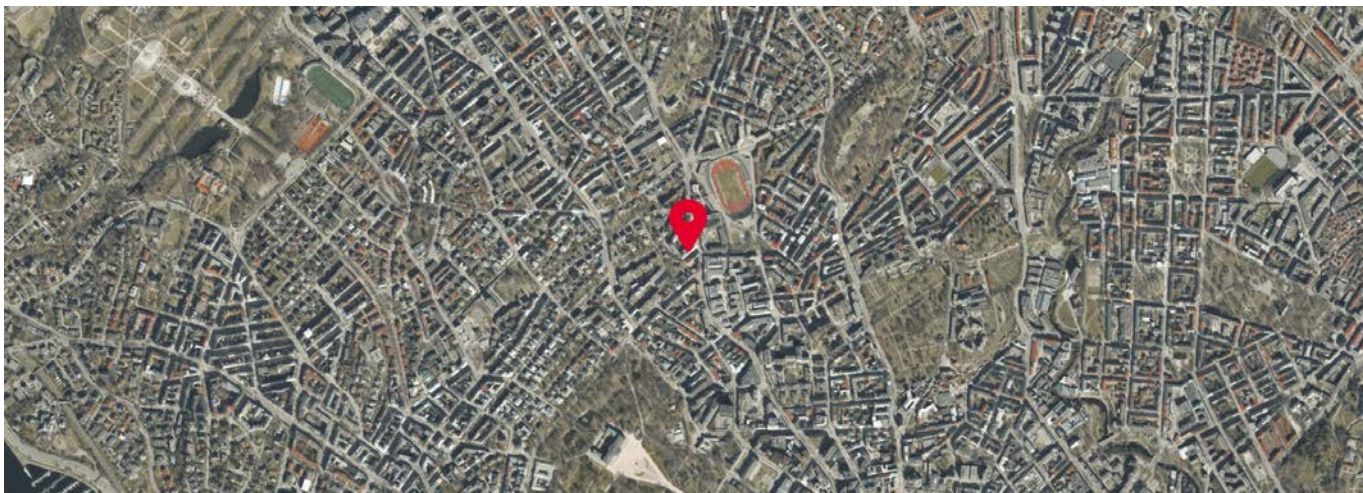


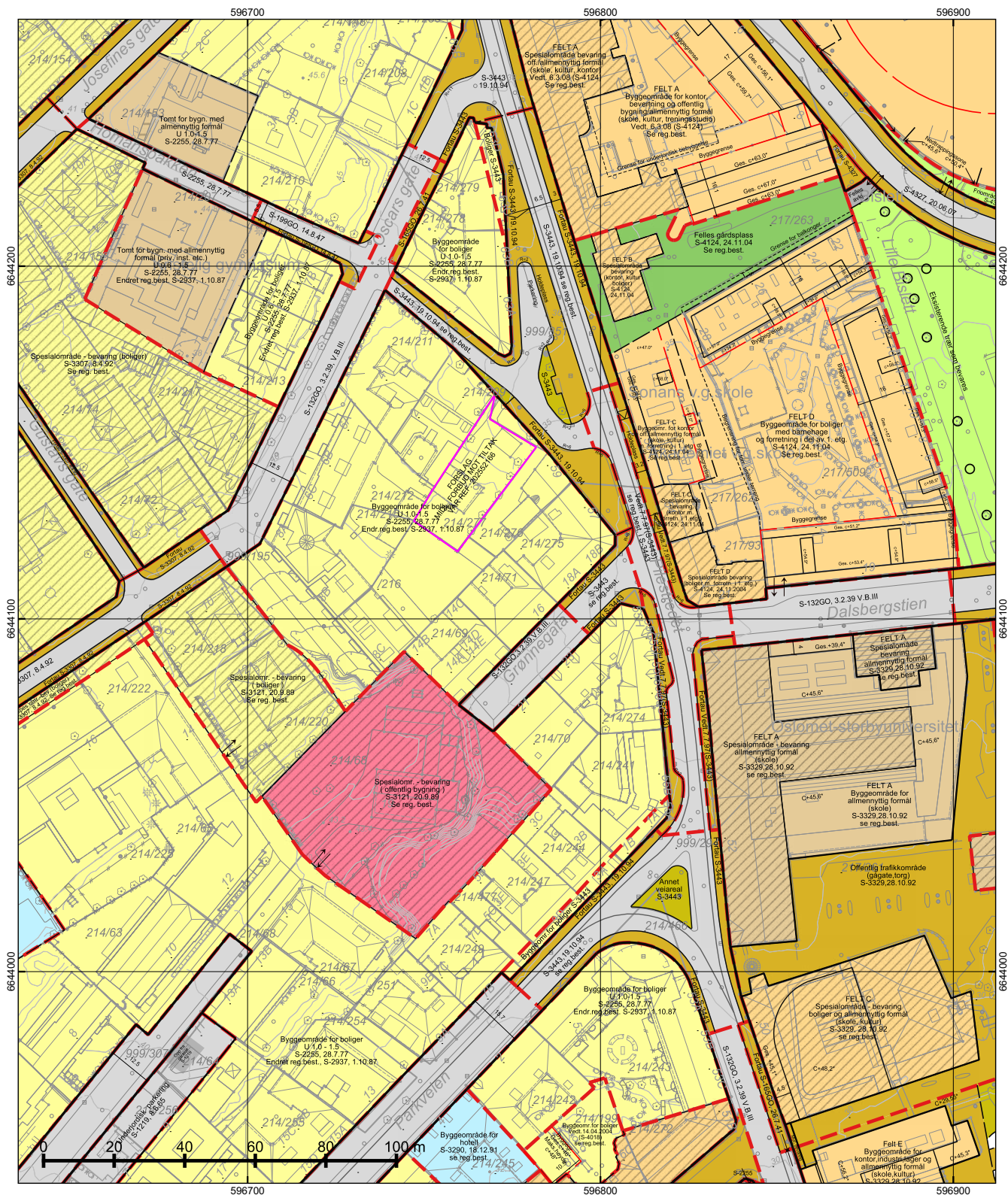
0% 62%

Homansbyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 19.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

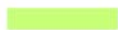
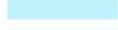
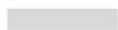
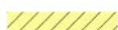


Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 147554/ 86519479	Deres ref.:	
Adresse: Grønnegeta 16	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 214/71		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	124 - Hotell og herberge
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	170 - Privat institusjon
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

———— RbBevaringGrense

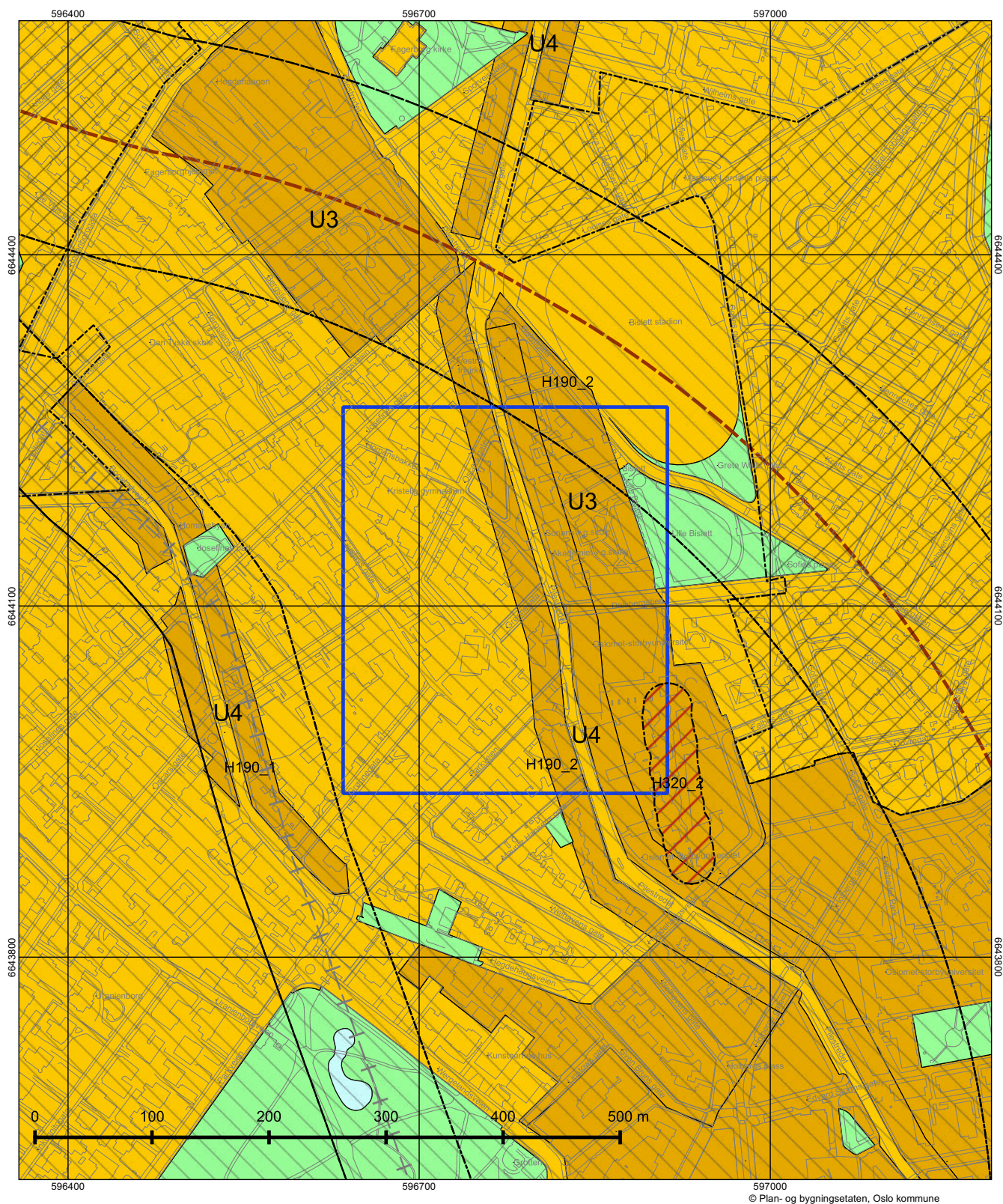
————— 70 - Felles avkjørsel
 - - - - - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - - - - - 77 - Annet fellesareal avgrensning
 ————— 311 - Annet veiareal
 ————— 312 - Fortau
 ————— 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
 - - - - - 913 - Formålavgrensning
 ————— 930 - Reguleringslinje
 ————— 964 - Regulert u-gradgrense
 ————— Formålgrense

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

- - - - - Byggegrense
 ————— Bygningens avgrensning i beb. plan
 - - - - - Underjordisk anlegg
 ————— Bebyggelse som inngår i planen
 ————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

○ Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 19.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147554/86519479

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Husordensregler for Sameiet Grønnegaten 16

Vedtatt på sameiermøte 23.01.2012

Sameierene plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til leilighetene.

Alminnelige ordensregler

Sykler skal stå i bakgården, i sykkelstativene hvis det er plass.

Barnevogner kan stå i portrommet. Motorsykler må ikke stå i bakgård, forbudt av brannhensyn.

Sykler, barnevogner, ski etc. må gjerne plasseres i fellesbod i kjeller. Ikke plasser gjenstander i trapper, baktrapper eller kjellergang. Brannvesenet krever fri passasje i trapper og ganger.

Port, kjeller og loft skal bestandig være låst.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 7.00. Vis spesielt hensyn ved bruk av bakgård og terrasse. Ikke bruk vaskemaskin eller spill høy musikk senere enn 22.00.

Søppel

Søppel skal pakkes godt inn, og legges oppi søppelkasser i portrom. Ikke bruk trapper og ganger til oppbevaring av søppelposter og lignende. Sørg selv for å få kjørt bort madrasser, juletrær etc. Renholdsverket har ikke plikt til å ta med ting som ligge utenfor søppelkassene.

Renhold

Vask av trapper, skifting av lyspærer, snømåking etc er alles ansvar, hvis Sameiet ikke har vaktmester. Ikke legg mat til fugler i bakgården, det kan tiltrekke seg mus og rotter.

Det er ikke lov å røyke på fellesareal, grunnet brannhensyn, forurengning og sjenerende lukt for naboer.

Styret

STATUTTER VEDLIKEHOLDSFOND FOR SAMEIET GRØNNEG. 16.

Vedtatt på årsmøtet 2008.

1. Opprettelse og eierskap.

Opprettelse skjer per 31.12.2008 ved overførsel fra den frie egenkapitalen. Den budsjetterte andelen av fellesutgifter for vedlikehold tilføres fondet årlig. Vedlikeholdsfondet eies i fellesskap av sameierne.

2. Formål.

Fondets formål er å utjevne sameiets kostnader vedrørende vedlikehold over flere år.

3. Belastning/Uttak.

Styret skal godkjenne belastninger. Forøvrig vises det til vedtektene for sameiet.

4. Sikkerhet.

Vedlikeholdsfondets midler skal sammen med øvrig overskuddslikviditet plasseres på høyrentekonto i banken. Innskuddet på kontoen må ikke være lavere enn saldoen på fondet.

5. Avkastning.

Rentene på høyrentekontoen tillegges fondet årlig.

6. Regnskap.

Alle transaksjoner vedrørende fondet skal føres på egen konto. Åpningssaldo, detaljert spesifisering over belastninger, innbetalt av medlemmene, avkastning og sluttsaldo skal fremgå som note til årsregnskapet.

7. Oppløsning.

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses så lenge sameiet består.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRØNNEGATEN 16
Vedtatt på sameiermøte 28.01. 2019. Gyldig fra 01.01.2019.
Tillegg i punkt 5 vedtatt på generalforsamling 26. februar 2024

1.

Sameiet består av eierne av Grønnegata 16, gnr. 214, bnr. 71 i [Oslo. Org.](#) nr. 975668657.

2.

Til dekning av felleskostnader i henhold til budsjett vedtatt av sameiet, plikter sameierne å innbetale et akontobeløp. Ved for sen innbetaling belastes renter etter morarenteloven. Felleskostnadene omfatter bl.a. vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til styret, forretningsfører, og vaskehjelp, samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles areal. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold ifølge statutter for vedlikeholdsfond for sameiet.

Sameierne er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Styrets medlemmer skal ha en godtgjørelse for sitt arbeid. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet.

3.

Årsmøtet.

- a) Årsmøtet har den øverste myndighet . Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

- b) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret gir varsel om ordinært årsmøte minst 30 dager før avholdelse. Varselet skal inneholde dato for møtet, og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte minst 8 og høyst 20 dager før avholdelse.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som

skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkalling til årsmøte kan skje elektronisk.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

- c) Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

- d) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Minst 3 sameiere må være tilstede eller møte ved fullmektig for at vedtak skal være gyldige.

- e) Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne årets budsjett.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
5. Foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinære årsmøter skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

- f) Årsmøtene ledes av styrets leder, eller annen møteleder som velges av årsmøtet blant de tilstedeværende som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Hovedinnholdet i protokollen refereres ved møtets avslutning. Når protokollen er renskrevet skal den underskrives av minst et av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for alle sameiere.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Vedtak som nevnt i § 20, 4. ledd i Lov om eierseksjoner.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Andre vedtak fattes med simpelt flertall.

Hvis alle seksjonseierne er til stede og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

- g) Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om sitt eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

4.

Sameiets styre

- a) Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, hvorav en er leder. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i et år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

- b) Styreleder innkaller til styremøtet etter behov eller når to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av lederen. Dersom lederen har forfall velger de gjenværende en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

- c) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger av årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter disse ved sin underskrift. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne. Sameiet skal ha styreansvarforsikring.

- d) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i.
- e) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

5.

En sameier må ikke bruke sin leilighet eller seksjon slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for sameierens regning.

Utskifting av vinduer er den enkelte seksjonseier sitt ansvar. Alle må benytte samme stil og maling, slik at gårdens helhetsinntrykk forblir det samme. Seksjon 8 og 9 skal stå for ordinært vedlikehold av sine respektive takterrasser, ikke inkludert bæring og takkonstruksjon. Seksjoner med balkonger skal vedlikeholde balkongene. Seksjoner med vaskerom i baktrapp skal vedlikeholde disse. Samtlige seksjoner er pliktig å informere styret om eventuelle nødvendige reparasjoner eller vedlikeholdsbehov som påvirker garden utover seksjonen. Styret har adgang til å gjøre inspeksjon.

Sameiers bruk av sameiets forsikring skal avtales skriftlig med styret. Sameier skal betale egenandelen ved uaktsomhet – herunder utført sviktende vedlikehold. Hvis skaden er kun på det areal som sameier har vedlikeholdsansvar for, skal egenandelen betales av denne, selv om det ikke foreligger uaktsomhet.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Dugnad for renhold og vedlikehold av gården skal holdes hver vår og hver høst. Styret har rett til å kreve et beløp, som tilsvarer den andel av kostnaden dugnaden representerer, av eierenheter som ikke deltar i dugnad. Dette beløp fastsettes årlig av styret, avhengig av dugnadens arbeidsbehov. Dugnad skal innkalles med minst 2 ukers varsel.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

7.

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

STATUTTER VEDLIKEHOLDSFOND FOR SAMEIET GRONNEG.

16. Vedtatt på arsmotet 2008.

1. Opprettelse og eierskap.

Opprettelse skjer per 31.12.2008 ved overforsel fra den frie egenkapitalen. Den budsjetterte andelen av fellesutgifter for vedlikehold tilføres fondet arlig. Vedlikeholdsfondet eies i fellesskap av sameierne.

2. Formal.

Fondets formal er å utjevne sameiets kostnader vedrorende vedlikehold over flere år.

3. Belastning/Uttak.

Styret skal godkjenne belastninger. Forøvrig vises det til vedtektene for sameiet.

4. Sikkerhet.

Vedlikeholdsfondets midler skal sammen med øvrig overskuddslikviditet plasseres på høyrentekonto i banken. Innskuddet på kontoen må ikke være lavere enn saldoen på fondet.

5. Avkastning.

Rentene på høyrentekontoen tillegges fondet arlig.

6. Regnskap.

Alle transaksjoner vedrorende fondet skal føres på egen konto. Åpningssaldo, detaljert spesifisering over belastninger, innbetalt av medlemmene, avkastning og sluttsaldo skal fremgå som note til årsregnskapet.

7. Opplosning.

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses så lenge sameiet består.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grønnegata 16
0350 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre