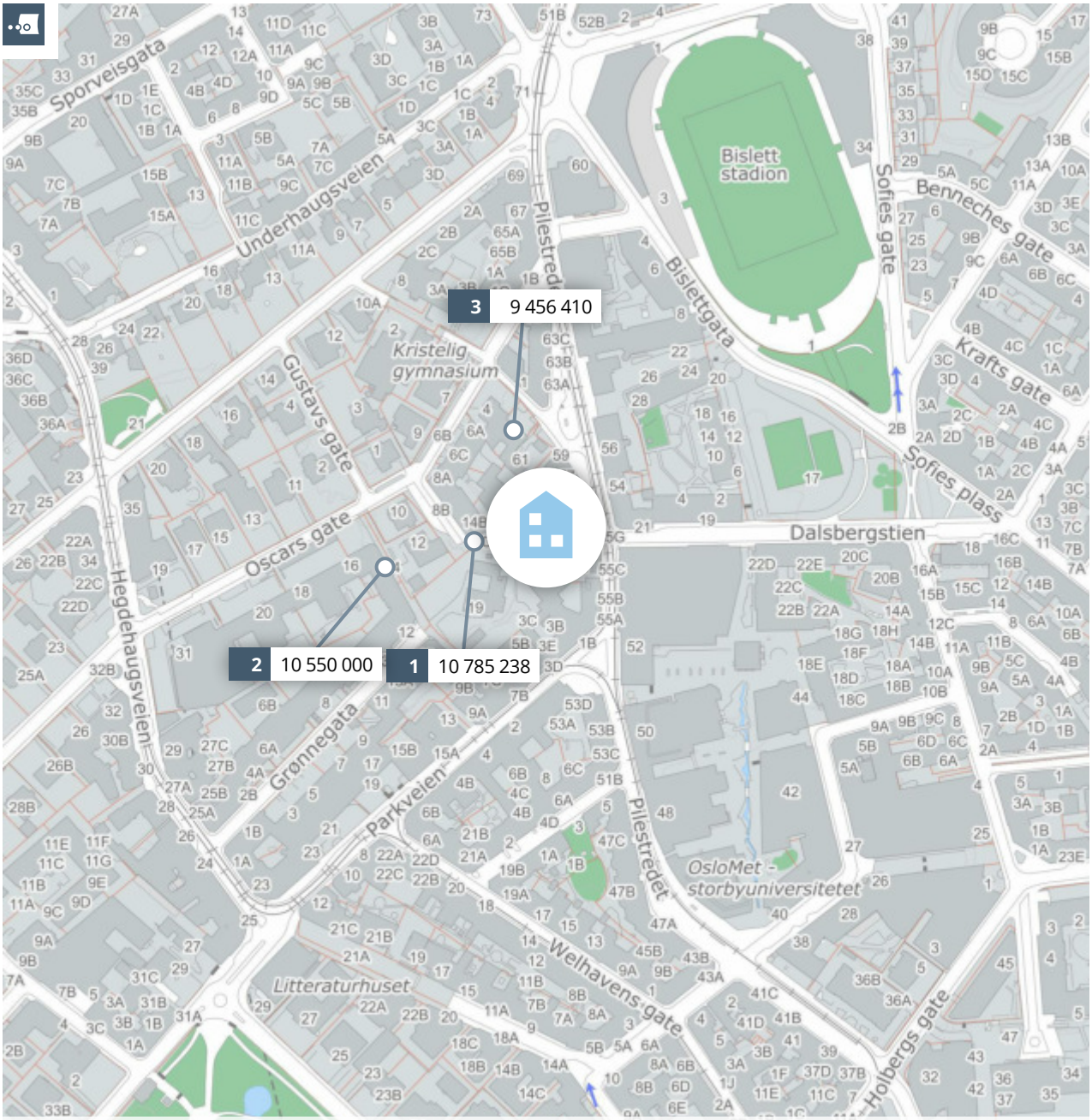
GRØNNEGATA 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Antatt utleieinntekt
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRØNNEGATA 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønnegata 16, 0350 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1892

GNR 214 BNR 71 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 8

Verdivurdert til

9 350 000

0	9 350 000	85 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	6 216
Formue	-
Soverom	5
Etasje	1

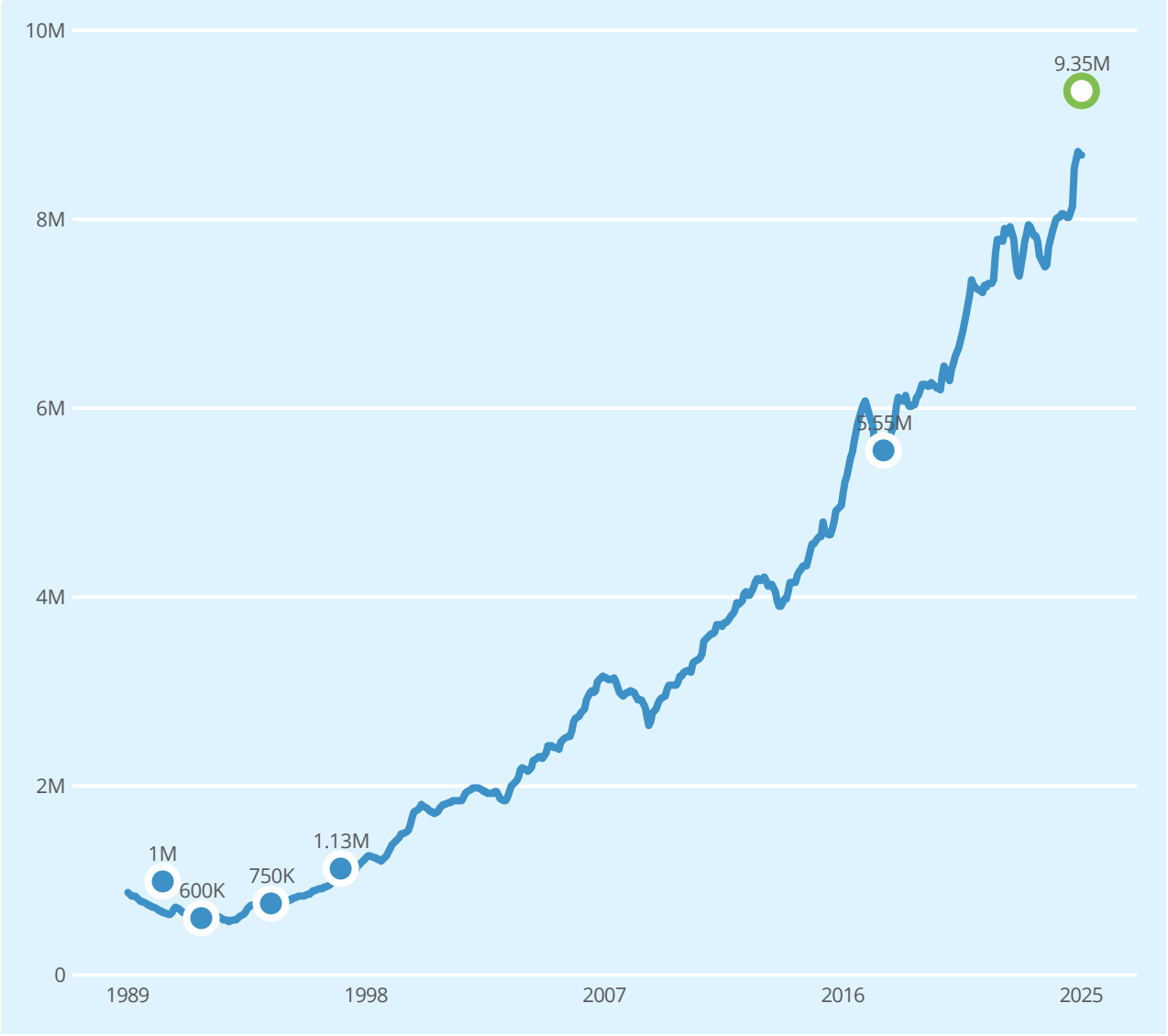
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oscars gate 8 C 92 m² 1956 2. etg 3 sov			31.10.2024	9 500 000	**10 300 000**	485 238	10 785 238	**117 231**
2	Oscars gate 14 108 m² 1883 3. etg 2 sov			23.10.2024	9 900 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**97 685**
3	Oscars gate 2 104 m² 1892 3. etg 4 sov			12.01.2024	9 600 000	**9 400 000**	56 410	9 456 410	**90 927**

Utleieleilighet på 110 kvm, 5 soverom med kjøleskap, 2 flotte bad og ypperlig beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2017	27.10.2017	13.11.2017	5 950 000	5 550 000	0	5 550 000	
15.04.1997		15.04.1997	-	1 125 000	-	1 125 000	
13.09.1994		13.09.1994	-	750 000	-	750 000	
28.01.1992		28.01.1992	-	600 000	-	600 000	
31.08.1990		31.08.1990	-	1 000 000	-	1 000 000	
02.02.1990		02.02.1990	-	900 000	-	900 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

9.0M
8.7M
8 442 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

6.2M
6.0M
5 867 000 Salgspris i snitt
5 704 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 309 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
120 998 HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

85 000 Grønnegata 16 Totalpris 9 350 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Grønnegata 16, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 71, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2900 **Referansenummer:** CK8062

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygningen ble bygget i 1894. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Bygget om planløsningen.
- Oppgradert innvendige overflater.
- Bygget et nytt bad og pusset opp det andre baderommet.
- Flyttet og satt inn nytt kjøkken.
- Satt inn lydklassifiserte innerdører til soverommene.

Informasjon gitt av selger på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1894. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med tegl, fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Statuer inntrukket i fasadelivet. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. God takhøyde.

- Overflatene ble pusset opp i 2017.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entré og på begge baderom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

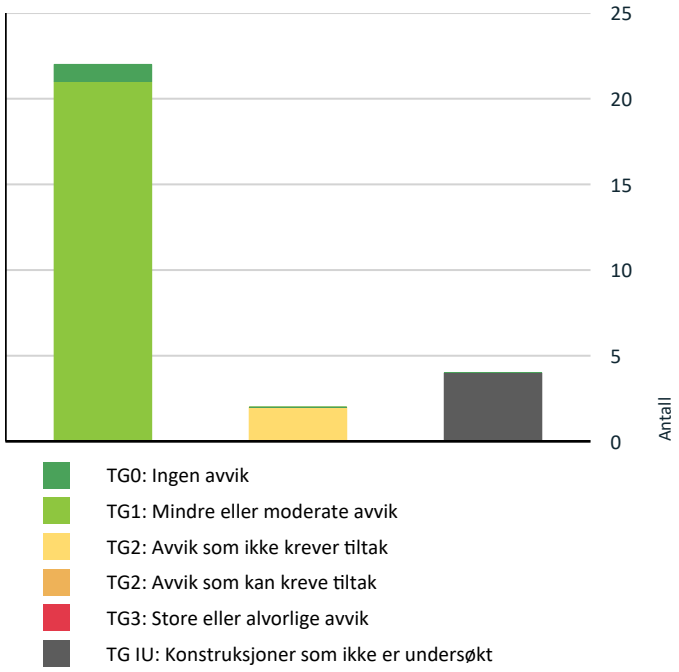
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten har blitt bygget om slik at det er tre soverom der hvor det tidligere var to stuer. Det er satt inn kjøkken på det som tidligere var et soverom og det er satt opp en vegg slik at rommet utenfor kjøkkenet som er definert som hall ikke har noe dagslys. Opprinnelig kjøkken har blitt soverom og det er bygget et baderom til.

Sammendrag av boligens tilstand

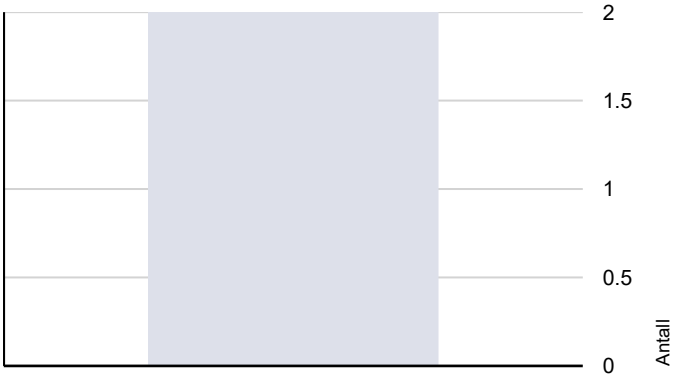
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1894

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe malingsavflassing i vindusomramming. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - mot bakgård

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2018. Vindu med 2-lags energiglass, prod. 2013 på kjøkken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Glatt lyd- og brannklassifisert entrédør og til baktrappen.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1894. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med tegl, fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Statuer inntrukket i fasadelivet. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. God takhøyde.

- Overflatene ble pusset opp i 2017.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte lyd- og brannklassifiserte innerdører. Glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entré og på begge baderom.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

Generell

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av sameiet å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder plassert i felles bod. Ikke besiktiget.

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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
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

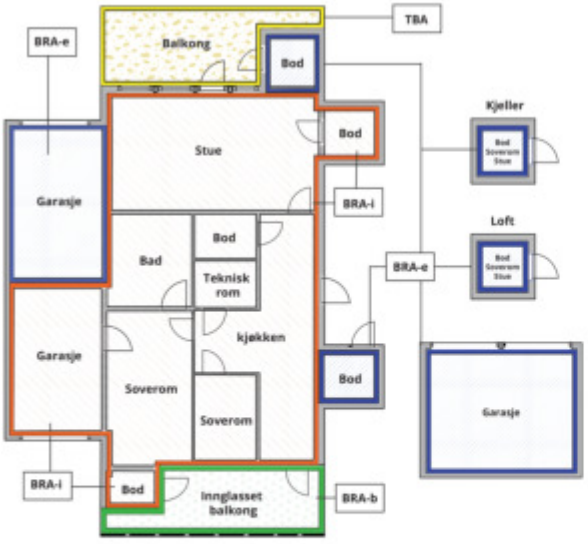
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	110	2		112	
Kjeller		13		13	
SUM	**110**	**15**			
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, 5 soverom, bad/vaskerom, bad, kjøkken, og hall	Bod	
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Fellesareal:

- Bod i baktrappen på ca. 1,5 m², denne boden er ikke kontrollert som følge av manglende adkomst.
- 3 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4,1 m², 5,7 m² og 3,6 m².
- Felles bod i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten har blitt bygget om slik at det er tre soverom der hvor det tidligere var to stuer. Det er satt inn kjøkken på det som tidligere var et soverom og det er satt opp en vegg slik at rommet utenfor kjøkkenet som er definert som hall ikke har noe dagslys. Opprinnelig kjøkken har blitt soverom og det er bygget et baderom til.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Jen Halvard Holm Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	71		2	410.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønnegata 16

Hjemmelshaver
Hyggelig Utvikling AS, org.nr. 989987461

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Grønnegaten 16	126 / 1368	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	975668657

Felles formue
Kr. 100 518 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	55732183			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CK8062

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154240143

Selger 1 navn
Svein Olav Røssberg

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 154240143

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrenovert 2 bad
Arbeid utført av	Flis og Stein AS og Manglerud Rørservice AS og Elektro Verden AS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	lagt membran på begge baderom

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

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap i 2017
Arbeid utført av	Electro High Logic AS

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	Gjennom Sameiet Grønnegata 16 har El- sjekk AS kontrollert anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 154240143

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Styret bestilte arbeider for utbedring av tak og fasade
Arbeid utført av	Ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240143

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 154240143

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Olav Røssberg	18a949f2be7ddcd189fdd8cd7131e3356370176e	28.04.2025 11:38:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154240143

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

ANTATT UTLEIEINNTEKT

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Grønnegata 16. 0350 OSLO

GNR.**214** BNR. **71** SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **48 000 - 50 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 28/04-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Nikolay Strand

475 14 624

nikolay.strand@utleiemegleren.no



FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

8466433 908/2 23.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap:	908, Sameiet Grønnegaten 16
Organisasjonsnr:	975.668.657
Eier:	As Hyggelig Utvikling
Leieobjekt:	2
Seksjonsnummer:	2
Adresse:	Grønnegata 16, 0350 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 55732183.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Selskapet er ny kunde hos oss fra 01.09.2023. For opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2022 ta kontakt med styret.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.216,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.774,-
Bredbånd	442,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	6.043,-	0,-	100.518,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Anna Pedersen Hagen, tlf: 22 98 89 13, e-post: anna.pedersen.hagen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ivar Thorsen, e-post: ivarthorsen@gmail.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 908
SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. februar kl. 17:00 og lukker 28. februar kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/908

Det holdes også et frivillig møte 25. februar kl. 19:00 , Seksjon 7, 4. etasje dør til høyre.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Brannsikringstiltak
8. Brannsikring av boder/vaskerom i baktrapp
9. Vedlikehold og maling av portrom og trapp

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ivar Sandvig Thorsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mari Kolstad og Alireza Rahimizadeh er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0908 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Sandvig Thorsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alireza Rahimizadeh
- Gustav Nilsen

Sak 7

Brannsikringstiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
I henhold til den branntekniske tilstandsvurderingen av Grønnegata 16 som ble utarbeidet av Brannkonsult AS i 2021, gjenstår fortsatt flere tiltak for å oppnå tilstrekkelig brannsikkerhet i gården.

Påkrevde tiltak
Den største gjenstående kostnaden er brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. For å oppfylle kravene må hele taket i kjelleren kles med brannsikre materialer, og alle gjennomføringer må sikres. I tillegg må skillekonstruksjonen mot trapperom og kjeller, både ved portrom og bitrapper, sikres i henhold til forskriftene.

Gjennomføring
Styret anbefaler at dette prosjektet igangsettes i 2025. Det forventes pålegg om tilstrekkelig brannsikring, og tiltakene er en del av vedlikeholdsplanen utarbeidet i 2024. Gjennomføringen av prosjektet vil bidra til å sikre progresjon i lukking av de utestående punktene i den branntekniske tilstandsvurderingen. Det vil på et tidspunkt komme krav fra Oslo Brann- og redningsetat om at alle de utestående punktene fra den branntekniske rapporten lukkes, og Styret anbefaler derfor at prosjektet igangsettes snarest for å sikre tid til økonomisk og god gjennomføring.

Økonomi og videre prosess
Vedlagt følger både den opprinnelige branntekniske rapporten og tidligere innhentede pristilbud. Selv om prisene ble mottatt for flere år siden og vil måtte oppdateres, kan de vedlagte tilbudene gi en indikasjon på kostnadsnivået for prosjektet. Styret vil innhente nye tilbud før oppstart av arbeidet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å igangsette brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje, og andre tiltak som er naturlige å ta i sammenheng, for å redusere etterslepet på brannsikring av gården.

Vedlegg
2. 2021 -Grønnegata 16, rapport branninspeksjon .pdf
3. RK-Grønnegata 16.pdf

Sak 8
Brannsikring av boder/vaskerom i baktrapp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Styret viser til den branntekniske tilstandsrapporten av Grønnegata 16 fra 2021 som er vedlagt i Sak 7. Rapporten avdekker at brannsikringen av dørene mellom boder/vaskerom og baktrapp ikke tilfredsstiller gjeldende branntekniske forskrifter.

Påkrevde tiltak
Det er et krav i branntekniske forskrifter at dører mellom seksjoner og rømningsveier har tilstrekkelig brannsikkerhet. Bodene regnes som en del av seksjonen, og det er derfor krav om branndør mellom disse bodene og baktrappene. Dørene til bodene bryter i dag med disse forskriftene og må derfor erstattes med dører med brannklasse EI60 eller B30.

Videre må vegger og tak i bodene og vaskerommene oppfylle krav til brannsikre materialer. Veggene i bodene er av mur og oppfyller dermed kravene, men takene er i hovedsak av trepanel. For å tilfredsstille forskriftene må det derfor legges dobbelt lag med gips i takene.

Fordeling av kostnader
Da ikke alle seksjoner har boder i baktrapp, og omfanget av nødvendige tiltak varierer, anbefaler styret at kostnadene for brannsikring av boder i baktrapp belastes direkte de seksjonene hvor tiltak må gjennomføres.

Gjennomføring
Styret kan innhente pristilbud for hver enkelt seksjon og administrere gjennomføringen av brannsikringstiltakene for de seksjonseierne som ønsker dette. I slike tilfeller vil entreprenør fakturere seksjonseier direkte, eller kostnaden vil bli viderefakturert via sameiet.

Alternativt kan seksjonseiere velge å administrere brannsikringen av sine boder selv. Det presiseres imidlertid at arbeidet må gjennomføres for at gården skal tilfredsstille kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å igangsette et fellesprosjekt for brannsikring av boder i baktrapper. Kostnaden for arbeidet vil belastes direkte de seksjonseierne som omfattes av tiltaket. Seksjonseiere som ikke ønsker å delta i fellesprosjektet, har selv ansvar for å sikre at brannsikringstiltak gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Dokumentasjon på gjennomført arbeid må fremlegges for styret innen 31.12.2025, slik at sameiet kan oppfylle kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.

Sak 9

Vedlikehold og maling av portrom og trapp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Det er betydelig avflassing av maling i portrommet og trappen, noe som vil kreve maling og vedlikehold i løpet av de kommende årene. Videre er det på enkelte områder benyttet diffusjonstett maling, som i noen tilfeller må fjernes for å sikre et varig og godt resultat.

Tiltak
Styret anbefaler at portrommet males i henhold til fargeplanen som ble utarbeidet i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden mot gate og bakgård.

Gjennomføring og finansiering
Styret foreslår at prosjektet igangsettes når sameiets likviditet er tilstrekkelig til å dekke kostnadene uten behov for ekstrainnskudd fra sameierne. Som en prioritering anbefales det først å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller. Etter at dette arbeidet er fullført, vil styret vurdere om likviditeten er tilstrekkelig til å igangsette vedlikehold og maling av portrommet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at vedlikehold og maling av portrom og trapp gjennomføres når sameiets økonomiske situasjon tillater det, uten behov for ekstrainnskudd. Brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller prioriteres først. Styret får fullmakt til å vurdere tidspunktet for igangsettelse av portromsprosjektet basert på sameiets likviditet

Styrets årsrapport

Styret ble gjenvalgt på årsmøtet i februar 2024 og består av Ivar Sandvig Thorsen, Mari Kolstad og Gustav Nilsen. Gjennom året har styret hatt hyppig kontakt via fysiske møter, e-postkorrespondanse og løpende håndtering av drifts- og vedlikeholdssaker.

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.
- **Takrenovering**: 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.

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

Fremtidige vedlikeholdsbehov:

- **Brannsikring**: Brannsikring av gården er et av de største gjenstående vedlikeholdsprosjektene (se egen sak).
- **Portrom**: Rehabilitering av portrommet vurderes i tråd med sameiets likviditet (se egen sak).
- **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.

Styrehonorar for 2023 og 2024 har ikke blitt utbetalt, til tross for at det har vært vedtatt og budsjettert.

Forretningsførsel:
2024 var det første hele året med forretningsforvalteravtale med OBOS. Styret er godt fornøyd med hvordan avtalen fungerer og de verktøyene den gir tilgang til.

Felleskostnader:
Til tross for økte forsikringspremier og høyere kommunale avgifter i 2025, har styret valgt å begrense økningen i felleskostnadene til en inflasjonsjustering på 2,2 % fra mars. Etter de betydelige utleggene i 2024 ønsker vi å skjerme sameierne for større økninger i de månedlige kostnadene.

Det er ikke planlagt ytterligere innbetalinger utover de månedlige felleskostnadene i 2025.

Store utgiftsposter:

- Forsikring og kommunale avgifter: Sameiet har gjennomført tiltak for å redusere forsikringskostnadene. Kommunale avgifter ligger dessverre utenfor vår kontroll.
- Drift og vedlikehold: Den største enkeltkostnaden i 2025 vil være den lovpålagte brannsikringen av kjellertaket (etasjeskillet mellom kjeller og første etasje), som ble fremhevet som et kritisk punkt i brannrapporten fra 2021. Dette tiltaket vil bli pålagt av Brann- og redningsetaten og vil gi en betydelig forbedring av brannsikkerheten i bygget.

SAMEIET GRØNNEGATEN 16
ORG.NR. 975 668 657, KUNDENR. 908

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	771 896	748 014	4 426 000	798 186
Andre inntekter	3	4 160 002	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 931 898**	**748 014**	**4 426 000**	**798 186**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-846	0	0
Styrehonorar		0	0	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-6 000	-3 000	-6 000
Regnskapsførerhonorar		-30 964	-9 801	-30 000	-32 203
Konsulenthonorar	4	-17 238	-16 250	0	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-4 069 496	-176 255	-4 500 000	-530 000
Forsikringer		-292 568	-74 423	-262 000	-325 000
Kommunale avgifter	6	-203 238	-173 351	-207 000	-231 132
Energi/fyring		-24 532	-18 762	-20 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 492	-45 336	-48 000	-50 000
Andre driftskostnader	7	-18 538	-19 585	-30 000	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 704 064**	**-540 610**	**-5 115 000**	**-1 253 334**
DRIFTSRESULTAT		**227 834**	**207 405**	**-689 000**	**-455 148**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	65 609	42 979	0	0
Finanskostnader		0	-83	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**65 609**	**42 896**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**293 443**	**250 300**	**-689 000**	**-455 148**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		293 443	250 300		

SAMEIET GRØNNEGATEN 16
ORG.NR. 975 668 657, KUNDENR. 908

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		154	72
Kundefordringer		47 507	0
Forskuddsbetalte kostnader		207 900	223 268
Driftskonto OBOS-banken		159 877	56 049
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 000
Sparekonto OBOS-banken		680 794	545 669
Annen kortsiktige fordringer	9	105	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 096 337**	**828 057**
SUM EIENDELER		**1 096 337**	**828 057**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 091 288	797 845
SUM EGENKAPITAL		**1 091 288**	**797 845**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 168
Leverandørgjeld		5 049	12 532
Skyldige offentlige avgifter		0	846
Påløpte kostnader		0	3 666
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 049**	**30 212**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 096 337**	**828 057**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Grønnegaten 16

Ivar Thorsen Mari Kolstad Gustav Andreas Nilsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	725 060
Bredbånd	46 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**771 896**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Føringstillatelse Global connect	10 000
Kapital innkreving	4 000 002
Salg av fellesareal	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 160 002**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
Norconsult	-13 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 238**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

City Taktekking AS	-2 700 905
Wettergren Fasade AS	-1 298 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 999 593**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 750
Drift/vedlikehold VVS	-36 881
Drift/vedlikehold elektro	-31 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 069 496**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-126 248
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-74 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 238**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-12 013
Andre fremmede tjenester	-231
Andre kontorkostnader	-2 000
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-18 538**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 524
Andre renteinntekter	27 199
SUM FINANSINNTEKTER	**65 609**

NOTE: 9

ANNEN KORTSIKTIG FORDRINGER

Gebyrer	35
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG FORDRINGER	**105**

BRANNTEKNISK TILSTANDSVURDERING

Branntеknisk rapport
Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå
Brannteknisk tilstandsvurdering av bygård

Eiendom 214/71
Grønnegata 16, 0350 Oslo



Haakon VII's gate 8, 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

1. Sammendrag og konklusjoner

Brannkonsult AS har på oppdrag fra Sameiet Grønnegaten 16/ Atle Torp-Følgesvold utarbeidet en brannrapport i forbindelse med brannteknisk oppgradering av bygård på adresse Grønnegata 16 på eiendom 214/71 i Oslo kommune. Bygården ble inspisert av oss den 07.09.2021, der hele bygården ble besiktiget. Rapporten bygger på stikkprøvene, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Eksisterende bygning er gammel, og det forutsettes at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987.

NB! Oslo kommune har utarbeidet retningslinjer for brannteknisk utbedring av eldre murgårder. Generelle branntekniske anbefalinger med utgangspunkt i disse retningslinjene og veiledningen til teknisk forskrift er lagt til grunn. Byggdetaljer utgitt av SINTEF Byggforsk (720.315) vil være å betrakte som en preakseptert løsning som kan legges til grunn uten videre dokumentasjon.

Konklusjon – utbedringer som bør utføres:

RØMNINGSVEIER – GENERELT

- **Trappeløp**
  Trappeløpet i begge bitrapperom er av tre. Det er behov for oppgradering av dette.
  ⇒ Påføre 2 lag brannmaling slik man oppnår brannmotstand R30 på trappens underside.

- **Dører i trapperom**
  Dørramme tilhørende den ene loftsleiligheten er ikke fôret ut og tettet tilstrekkelig. Dører mellom boder og bitrapperom er uklassifiserte og har ikke nødvendig brannmotstand.
  ⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30.
  ⇒ Omramming til dør tilhørende den ene loftsleiligheten utbedres.

KJELLER

- **Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller**
  Skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende. Dette gjelder skillekonstruksjon til kjellernedgang i begge bitrapperom. Veggene er ifølge våre stikkprøver uisolerte. Skillevegg og undersidene av trappeløpene er til dels platekledd med 12mm gipsplater. Det varierer om det er benyttet ett eller to lag med

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Hausmannsgate 34, 0186 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

gipsplater og enkelte steder er det ikke platekledd. Det er heller ikke fuget og tettet i overganger og skjøter.

⇒ Skillekonstruksjon mellom kjellernedgang og bitrapperom oppgraderes til EI 60, gliper og sprekker fuges og tettes.

- **Etasjeskillere**

  Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av stubbeloft der det meste er dekket med trepanel og enkelte områder platekledd med gipsplater. Det forekommer en del skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.

  ⇒ Himling av trepanel lektes ned, isoleres og platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.

  ⇒ Himling av stubbeloft lektes ned, isoleres og platekles med to lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.

  ⇒ Himling med skadede gipsplater utbedres.

  ⇒ Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse.

- **Gjennomføringer**

  Gjennomføringer i kjelleren er utettet. Dette må utbedres.

  ⇒ I forbindelse med utbedring av himlingen må alle gjennomføringer tettes.

ØVRIGE BRANNCELLER (BOENHETER, BODER)

- **Etasjeskillere mellom boenheter**

  Enkelte himlinger består av himlingsplater av spon-/trefiberplater, dette må oppgraderes.

  ⇒ Himling bestående av himlingsplater av spon-/trefiberplater platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.

- **Boder**

  Dører mellom boder og bitrapperom er uklassifiserte og har ikke nødvendig brannmotstand.

  ⇒ Dører mellom boder og bitrapperom oppgraderes til B30.

  Enkelte boder har originalt trepanel i taket eller er platekledd. Himlingen av panel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende, eller males med brannmaling. Enkelte steder hvor himling er platekledd, er det tydelige gliper/sprekker i tilslutningene mellom vegg og himling, dette må utbedres.

  ⇒ Platekle eller brannmale himling bestående av trepanel.

  ⇒ Tette tilslutninger i himlinger som er platekledd og har behov for dette.

- **Gjennomføringer**
  Det ble gjort funn av enkelte gjennomføringer som ikke var tettet i etasjeskiller mellom boenhetene, disse må utbedres.
  ⇒ Gjennomføringer fuges med brannfugemasse og tettes.

RØYKVARSLERE

Installere nødvendig antall røykvarslere i hver boenhet for å kunne innfri krav på 60dB lydstyrke i soverommene tilknyttet til boenheten.

SLOKKEUTSTYR

Det monteres minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer som er lett tilgjengelig.

Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten med tegninger tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1987.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 14.09.2021
Utført av:

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann

Hankøgn Vei 10 c/o 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

2. Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag og konklusjoner ..... - 2 -

2. Innholdsfortegnelse ..... - 5 -

3. Prosjekteringsforutsetninger ..... - 7 -

Generell info og forutsetninger ..... - 7 -

4. Sikkerhet ved brann ..... - 8 -

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn ..... - 8 -

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen ..... - 8 -

Forhold som må ivaretas i byggefasen ..... - 9 -

5. Etasjeantall ..... - 10 -

6. Risikoklasse ..... - 10 -

7. Brannklasse ..... - 11 -

8. Rømningsveier - trapperom ..... - 12 -

Murgårder med to eller flere uavhengige trapperom ..... - 12 -

Trappeløp - tilstand og byggemåte ..... - 12 -

Trapperomsvegger ..... - 13 -

Kledning og overflater i trapperommet ..... - 14 -

Dør i trapperom ..... - 14 -

9. Kjeller ..... - 15 -

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller ..... - 15 -

***Etasjeskillere** - tilstand og byggemåte* ..... - 15 -

Trebjelkelag ..... - 16 -

Nedfôret himling ..... - 17 -

Gjennomføringer i etasjeksilllere ..... - 18 -

10. Øvrige brannceller (boenheter, boder) ..... - 19 -

***Etasjeskillere** - tilstand og byggemåte* ..... - 19 -

Trebjelkelag ..... - 19 -

Nedfôret himling ..... - 20 -

Tilslutninger mellom etasjeskillere ..... - 21 -

Gjennomføringer i etasjeskillere ..... - 21 -

Vegger – materialer og dimensjoner ..... - 22 -
Skillevegg mellom bruksenheter ..... - 22 -
Vinduer med brannmotstand ..... - 23 -
Vinduer og brannbalkong som rømningsvei ..... - 23 -

11. Alarmutstyr ..... **- 24 -**
Røykvarslere ..... - 24 -
Automatisk brannalarmanlegg ..... - 24 -

12. Slokkeutstyr ..... **- 25 -**
Manuelt slokkeutstyr ..... - 25 -

13. Konklusjon – utbedringer som bør utføres ..... **- 25 -**

14. Utbedring – forslag til fremdrift ..... **- 27 -**

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Hansteens Vei 16 c/o 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

3. Prosjekteringsforutsetninger

Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en branntekniskt tilstandsvurdering av Grønnegata 16 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de branntekniske kravene til bygningen, samt angi branntekniske løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter. Tilstandsvurderingen gjøres som følge av avvik registrert hos Oslo brann- og redningsetaten.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Brannkonsult AS hadde ikke tilgang til å befare alle boligseksjonene, rapporten tar derfor forbehold om mangler inne i boenheter. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggteknisk forskrift. For å dokumentere de branntekniske løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	214/71
Adresse	Grønnegata 16
Kommune	Oslo kommune
Tiltakshaver	Sameiet Grønnegaten 16
Branntekniskt rådgiver	Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig
Bygningens bruttoareal per etasje	349 m^2 BTA
Antall tellende etasjer	5
Risikoklasse	4
Brannklasse	3
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Personbelastning (1-4 personer per eierseksjon)	75
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m^2
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplosjonsfare	Nei

4. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1987.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Denne tilstandsrapporten angir de overordnede branntekniske krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginndelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginndelinger som landskapsarkitekt med flere.

Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de branntekniske forutsetninger og ytelser som er beskrevet i denne rapporten. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i denne tilstandsrapporten blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Hauger Vilje gate 9, 0181 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvar til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for endringer/korrigering uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av denne branntekniske rapporten, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

Forhold som må ivaretas i byggefasen

For krav og forutsetninger knyttet til den utførendes dokumentasjon og kontroll henvises til Byggeforskserien 321.028 – Brannteknisk utførelse, dokumentasjon og kontroll i byggefasen. Dersom deler av bygningen planlegges brukt samtidig med at bygningen utbedres i samsvar med denne rapporten (byggefase), må det settes krav til aktsomhet i forbindelse med arbeider som innebærer brannrisiko samt der rømningsveier og utganger er midlertidige eller endret i forhold til det ferdige byggverket. Herunder må konsekvenser av utkoblinger av brannsikkerhetstiltak og behovet for tiltak som dekker opp for varierende brannrisiko vurderes, iverksettes og ivaretas.

Brannrisiko kan være større i byggefasen enn i driftsfasen for et byggverk. Dette gjelder særlig når byggefasen nærmer seg slutten og tekniske installasjoner som eventuelle brannalarmanlegg, automatiske slokkeanlegg, selvlukkende dører og røykventilasjon ikke er driftssatt eller innregulert/kalibrert. Det er viktig at sikkerheten blir tatt vare på gjennom planlegging, vurdering og kontroll av risiko og at en vurderer tiltak for å hindre uønskede hendelser.

Atkomstmuligheter og tilgjengelighet for brannvesenet til bygningen i byggefasen må avklares og samordnes med lokalt brannvesen.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

5. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av teknisk forskrifts definisjoner. Teknisk forskrift § 6-1 sier at *"Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet: a) kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen; b) mellometasjer som har et bruksareal mindre enn 1/5 av den underliggende hele etasjens bruksareal; c) loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal."*

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Kjeller: Medregnes ikke
1. etasje: Medregnes
2. etasje: Medregnes
3. etasje: Medregnes
4. etasje: Medregnes
5. etasje: Medregnes

⇒ Etasjeantallet settes til 5 tellende etasjer.

6. Risikoklasse

Fastsetting av risikoklasser (RKL) er avhengig av bruk og virksomhet. Teknisk forskrift § 11-2 lister opp forutsetningene som legges til grunn for beregning av risikoklasser.

I byggverk for blandet bruk klassifiseres de enkelte delene i brannklasse ut fra den aktuelle bruken (risikoklasse) og byggverkets totale antall etasjer (høyde). Underliggende etasje må ha brannklasse minst som overliggende etasje.

Tabell 1 - Risikoklasser

Risikoklasse	Byggverk kun for sporadisk personopphold	Personer kjenner rømnings-forholdene, og kan bringe seg selv i sikkerhet	Byggverk beregnet for overnatting	Lite brannfarlig aktivitet
4	Nei	Ja	Ja	Ja

⇒ Bolig plasseres i risikoklasse 4 (RKL 4) som blir dimensjonerende for alle etasjene.

7. Brannklasse

Ut fra den konsekvensen en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljøet, skal byggverk eller ulike deler av et byggverk plasseres i brannklasser. Brannklassene skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann. Teknisk forskrift § 11-3 bestemmer risikoklasser basert på risikoklasse og etasjeantall.

Tabell 2 - Brannklasser

Risikoklasse	Antall etasjer			
	1	2	3 og 4	5 eller flere
1	-	BKL 1	BKL 2	BKL 2
2	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
3	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
4	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
5	BKL 1	BKL 2	BKL 3	BKL 3
6	BKL 1	BKL 2	BKL 2	BKL 3

⇒ Bygningen plasseres i brannklasse 3.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Hansteens Vei 6 A, 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

8. Rømningsveier - trapperom

Murgårder med to eller flere uavhengige trapperom

I murgårder der hver bruksenhet eller branncelle har atkomst til minst to uavhengige trapper, er det mindre vesentlig for personsikkerheten om trappene er brennbare eller ikke. Ved oppgradering av slike trapperom kan en derfor ta hensyn til fredningsverdi, total kostnad og brannskadebegrensende konsekvens av tiltak innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, jf. forebyggendeforskriften.

I murgårder der hver branncelle/leilighet er tilknyttet to trapperom, må trapperommene ikke stå i forbindelse med hverandre. Dersom begge trapperommene fører ned til kjeller, bør kjelleren deles mellom trappene med skillevegg med brannmotstand minst EI 60 (B 60), og dør minst EI_2 60-CS_a (B 60 S og røyktetning). Øvrige skillekonstruksjoner mot kjeller og loft må også ha brannmotstand minst EI 60 (B 60).

I leiligheter som har dør til hvert trapperom, bør alle dørene være røyktette, og de bør ha brannmotstand EI_2 30 (B 30) mot minst ett trapperom. Bevaring av dører og trapperom med treoverflater er mulig uten sprinkleranlegg, fordi man har to trapperom.

Trappeløp - tilstand og byggemåte

Trappeløp av tre forekom tidlig i perioden, fram til ca. 1896, spesielt i bitrapperommene. Ellers er trappene av støpejern, og fra ca. 1910 ble det vanlig å utføre trappene i betong.

Det er 3 trapperom i bygget og alle boenheter har direkte tilgang til 2 trapperom som rømningsvei. Trappeløpet i hovedtrapperommet består av metall og er flislagt på overside av trappetrinnene.
Trappeløpet i begge bitrapperom er av tre. Det er behov for oppgradering av dette.

⇒ Påføre 2 lag brannmaling slik man oppnår brannmotstand R30 på trappens underside.



Figur 1: Underside av trappeløp bestående av tre i bitrapperom.

Grønnegata 16, 0181 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Skillekonstruksjoner mot kjeller og loft er brannteknisk svake punkter i trapperommet. De er gjerne av tre, eller kjellernedgangen kan være helt åpen. Mot loftet er de murte trapperomsveggene ført helt opp, mens overdekningen kan være av tre eller i kappehvelv (tegl).

Skillekonstruksjon mellom kjeller og bitrapperom er ikke tilfredsstillende. Dette gjelder skillekonstruksjon til kjellernedgang ved begge bitrapperom. Veggene er ifølge våre stikkprøver uisolert. Veggene og undersidene av trappeløp er til dels platekledd med 12mm gipsplater. Det varierer om det er benyttet ett eller to lag med gipsplater og enkelte partier er ikke platekledd. Det er heller ikke fuget og tettet i overganger og skjøter.

⇒ Skillekonstruksjon mellom kjellernedgang og bitrapperom oppgraderes til EI 60.



Figur 2: Eksempler på områder som ikke er tettet tilstrekkelig eller ikke gipset.

Trapperomsvegger

Trapperomsvegger av tre forekommer stort sett bare i «skorsteinshusene», hvor både hoved- og bitrapp er av tre.

I Oslo er trapperomsveggene murte og i hovedsak pusset. Spesielt i murgårder med kun ett trapperom må lette vegger av tre vanligvis utbedres for å oppnå nødvendig brannmotstand. To lag platekledning $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater på hver side av veggen, vil vanligvis gi nødvendig brannmotstand, og tetter også eventuelle utettheter.

Brannteknisk utbedring kan kombineres med bedring av lyd- og varmeisolasjonen mellom trapperom og leilighet. For bindingsverksvegger er innblåsing av mineralull i veggen aktuelt. Kompakte veggtyper kan påføres mot leilighetene med mineralull i hulrommet.

⇒ Trapperomsveggene er murt og pusset, vurderes som tilfredsstillende.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Urtegata 16, 0181 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Kledning og overflater i trapperommet

Brennbar kledning, for eksempel trepanel, kan beskyttes med kledning $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater. Brannhemmende maling eller lakk kan brukes under trappeløp og på brystningspanel som ønskes bevart. Produsentens anvisninger må følges når det gjelder tykkelse og utførelse. Brannhemmende overflatebehandling forsinker antennelse av underlaget i 10 minutter og hindrer spredning når den er rett utført. Med bakenforliggende murvegg kan eventuell brennbar kledning fjernes. Ved sprinkling, eller i gårder med to trapperom, kan original utførelse ofte bevares.

⇒ Det er malte, murte vegger i trapperommene.

Dør i trapperom

Dørene er ofte de svakeste bygningsdelene i trapperom. De kan være brannteknisk svake med hensyn til røyktetthet og brannmotstand, men har gjerne en arkitektonisk verdi som man må ta hensyn til ved utbedring. Originale dører i trapperom kan ha god brannmotstand eller kan ofte forbedres med enkle midler.

Alle trapperomsdører bør røyktettes. Det bør benyttes tettelister som er egnet for dør i klasse Sa, særlig i murgårder med ett trapperom. Med enkel røyk- og branntetting, justering og trådglass kan man oppnå brannmotstand EI_2 30 som for nye dører. Minst ett trapperom bør ha brannmotstand EI_2 30 (B 30).

Dører til kjeller og loft må ha brannmotstand tilsvarende henholdsvis EI_2 60-C (B 60 S) og EI_2 30-C (B 30 S). Hvis trappeløp eller trappehus er i tre, bør dørene, inklusive loftsdør, ha brannmotstand EI_2 60-C (B 60 S) inklusive loftsdør når murgården ikke har sprinkleranlegg eller andre kompenserende tiltak. Kjellere og loft kan ha høy brannenergi og medføre stor fare for røyk- og brannspredning til trapperom. Erfaring viser at påsatte branner ofte starter i kjeller eller på loft. Det kan derfor være nødvendig å erstatte eksisterende kjeller- og loftsdører med nye dører.

Hovedtrapperom

Dørkarm tilhørende den ene loftsleiligheten er ikke fôret ut og tettet. Det er sprekker rundt og man kan se inn på isolasjonen. Dette svekker integriteten på skille mellom branncellene.

⇒ Omramning til dør tilhørende den ene loftsleiligheten utbedres.



Figur 3: Man kan se tydelige gliper rundt karmen på døren.

Grønnegata 16, 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Bitrapperom

Dører mellom boder og bitrapperom er uklassifiserte og har ikke nødvendig brannmotstand. Dette gjelder dører tilhørende alle bodene i begge bitrapperom.

⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30.

9. Kjeller

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller

Skillekonstruksjoner mot kjeller er brannteknisk svake punkter i trapperommet. De er gjerne av tre, eller kjellernedgangen kan være helt åpen.

Skillekonstruksjon mellom kjeller og bitrapperom er ikke tilfredsstillende. Dette gjelder skillekonstruksjon til kjellernedgang ved begge bi-trapperom. Veggene er ifølge våre stikkprøver uisolert. Veggene og undersidene av trappeløp er til dels platekledd med 12mm gipsplater. Det varierer om det er benyttet ett eller to lag med gipsplater og enkelte partier er ikke platekledd. Det er heller ikke fuget og tettet i overganger og skjøter.

⇒ Skillekonstruksjon mellom kjellernedgang og bitrapperom oppgraderes til EI 60.

Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand dersom de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Trebjelkelag

Eksisterende konstruksjon må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

Hankø Vollveien 6, 0184 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Nedfôret himling

Nedfôret himling er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvalting 722.512.

Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av stubbeloft, der det meste er kledd med trepanel og enkelte områder platekledd med gipsplater. Det forekommer en del skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.

⇒ Himlingen av trepanel lektes ned, isoleres og platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.
⇒ Himling av stubbeloft lektes ned, isoleres og platekles med to lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.
⇒ Himling med skadede gipsplater utbedres.
⇒ Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse.





Figur 4: Eksempler på forskjellige skader som finnes på eksisterende himling. Man kan også tydelig se på det ene bilde at det er etasjeskillere av stubbeloft mellom kjeller og 1. etasje.

Gjennomføringer i etasjeksilllere



Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggdetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting. Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabitzpuss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).

Gjennomføringer i kjelleren er utettet. Der det i nyere tid er blitt platekledd med gips er det ikke fuget og tettet rundt gjennomføringene. Der det er eldre himling, stubbeloft kledd med trepanel, er det større gliper og til dels åpent rundt enkelte gjennomføringer.

⇒ I forbindelse med oppgradering av himlingen må alle gjennomføringer tettes.



Figur 5: Eksempler på noen utette gjennomføringer.

Teglskorsteiner er som oftest av 1/2-steins tykkelse, men gjennom etasjeskilleren kan de være utkraget til 1-stein. Det gir god tetthet rundt gjennomføringen og nødvendig avstand mellom røykløp og treverk. Man må kontrollere at skorsteinen er tett og at avstanden til treverket er stor nok. Utbedring er beskrevet i Byggforvaltning 752.410.

Ventilasjonskanaler er opprinnelig gjerne bygd av blikk eller tre. Kanalene går kontinuerlig fra kjeller til over tak eller fra første etasje til loft, med åpninger til hver leilighet. Disse konstruksjonene er brannteknisk meget dårlige, med lav gjennombrenningsmotstand og store tverrsnitt som gir godt rom for brannspredning. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand. Alternativt kan sjakten erstattes med spirokanaler som brannisoleres og branntettes i gjennomføringer.

post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

10. Øvrige brannceller (boenheter, boder)

Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand der- som de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

Trebjelkelag

Eksisterende konstruksjon må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

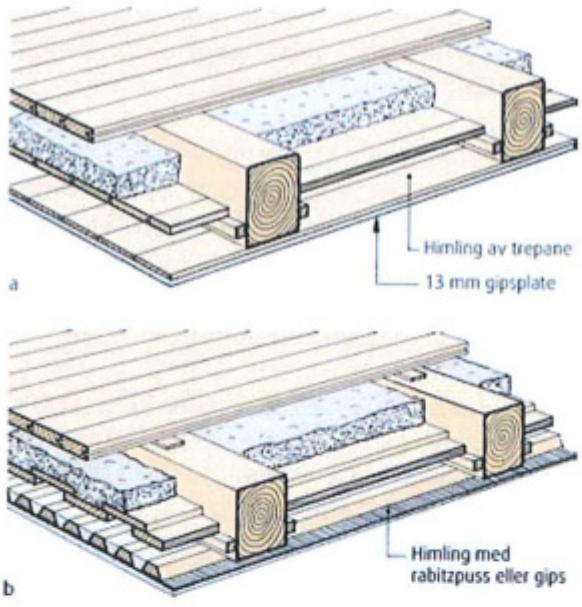


Fig. 42 a og b
Eksempel på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60), avhengig av eksisterende konstruksjon
a. Himling av panel kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.
b. Pusset himling: Eventuelle skader/sprekker i pussen utbedres.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Nedfôret himling

Nedfôret himling er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvalting 722.512.

Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

Boenheter

De fleste himlinger er allerede nedlektet med gipsplater ($K_2$10 D-2s,d0) og har tilnærmet brannmotstand EI 60 – tilfredsstillende.
Enkelte himlinger i boenhetene består av himlingsplater av spon-/trefiberplater, dette må oppgraderes.

⇒ Himlingen bestående av himlingsplater av spon-/trefiberplater platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.



Figur 6: Himling av trefiberplater.

Boder

Enkelte boder har originalt trepanel i taket eller er platekledd. Himlingen av trepanel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende, eller males med brannmaling. Enkelte steder hvor himling er platekledd, er det tydelige glipper/sprekker i tilslutningene mellom vegg og himling, dette må utbedres.





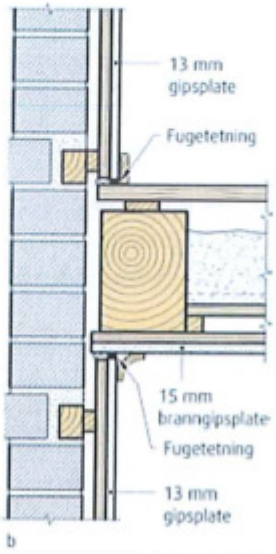
Figur 7: Himling med sprekker langs tilslutningene og himling av trepanel.

⇒ Platekle eller brannmale himling bestående av trepanel.
⇒ Tette tilslutninger i himlinger som er platekledd.

post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Tilslutninger mellom etasjeskillere

Tilslutningene mellom bygningsdeler er ofte utette. Røyk- og brannspredning skjer dermed raskere enn brannmotstanden i skillekonstruksjonene tilsier. Spesielt gjelder dette i tilslutningene mellom yttervegger og etasjeskiller. Der ytterveggene har innvendig panel er det ofte en gjennomgående, åpen spalte mellom etasjeskiller og mur som kan gi brannspredning.



b

Mellom bjelkeoppleggene kan også veggpanel være gjennomgående. Utbedring er ikke nødvendig dersom bygningen sprinkles. Uten sprinkling må det være kledning av 13 mm gipsplater eller tilsvarende både på vegg og i himling.

Tilslutningen i hjørnet må tettes. Det må dyttes godt med mineralull rundt vinduer for å hindre at brann trenger inn i luftespalten. Luftespalten bak panelet må føres ut over tak eller via ventiler med brannmotstand, ikke rett inn på loftet.

Dersom himlingen opprinnelig er pusset og i god stand, er ny kledning i himling ikke nødvendig. Hvis både vegg og himling er pusset, og pussen går tett og kontinuerlig over hjørnet, kan man regne med at tilslutningsdetaljen er tilfredsstillende. Skadet puss må utbedres, og det vil da være gunstig å samtidig øke tykkelsen på hjørnepussen for å få høyere brannmotstand.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende, med unntak av enkelte tilslutninger i bodene (se punkt under «Nedfôret himling»).

Gjennomføringer i etasjeskillere

Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggdetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting. Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabitzpuss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Granavegen 16, 1920 Sørumsand
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

Generelt sett er de fleste gjennomføringer tettet. Det ble gjort funn av enkelte gjennomføringer som ikke var tettet i etasjeskiller mellom boenhetene, disse må utbedres.

⇒ Gjennomføringer fuges med brannfugemasse og tettes.



Figur 8: Utett gjennomføring i en av leilighetene.

Teglskorsteiner er som oftest av 1/2-steins tykkelse, men gjennom etasjeskilleren kan de være utkraget til 1-stein. Det gir god tetthet rundt gjennomføringen og nødvendig avstand mellom røykløp og treverk. Man må kontrollere at skorsteinen er tett og at avstanden til treverket er stor nok. Utbedring er beskrevet i Byggforvaltning 752.410.

Ventilasjonskanaler er opprinnelig gjerne bygd av blikk eller tre. Kanalene går kontinuerlig fra kjeller til over tak eller fra første etasje til loft, med åpninger til hver leilighet. Disse konstruksjonene er brannteknisk meget dårlige, med lav gjennombrenningsmotstand og store tverrsnitt som gir godt rom for brannspredning. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand. Alternativt kan sjakten erstattes med spirokanaler som brannisoleres og branntettes i gjennomføringer.

Vegger – materialer og dimensjoner

I «skorsteinshusene» er alle innvendige vegger av tre. For øvrig er bærende og avstivende vegger utført av murverk i minst 1/2-steins tykkelse, mens de andre skilleveggene er av tre. Treveggene er gjerne av solide dimensjoner, for eksempel 4" bindingsverk med 1" panel på begge sider, kompakte veggtyper av 3" stående plank eller laft med panel på en eller begge sider.

Skillevegg mellom bruksenheter

Murvegger i eldre gårder kan inneholde et parti av treverk som reduserer den totale brannmotstanden for veggflaten. Hensikten med dette trepartiet var at det skulle kunne dyttes ut for å skaffe rømningsvei fra en leilighet gjennom en annen. Eldre trevegger kan ha relativt høy teoretisk brannmotstand hvis man beregner forkullingshastigheten, men utettheter vil ofte gjøre den reelle brannmotstanden betraktelig lavere. For å hindre horisontal brannspredning mellom leiligheter må skillevegger av tre utbedres til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60). Dette gjelder også eventuelle gjennomføringer og svakere felter av treverk i murte vegger. Lettvegger av tre kan som regel oppnå tilstrekkelig brannmotstand ved å kles med gipsplater. To lag kledning på begge sider vil vanligvis være nødvendig. Av lydtekniske hensyn er det i noen tilfeller også aktuelt å isolere veggen ved å blåse inn mineralull eller fôre på kledningen og legge mineralull i

hulrommet. Utenom rømningsveier kan eksisterende trekledninger kan beholdes dersom veggens brannmotstand er tilfredsstillende.

⇒ Inspeksjonen viser at vegger mellom leiligheter mest sannsynlig har to lag kledning på hver side, samt at disse er isolert. Disse har brannmotstand tilnærmet EI 60, og det er ikke behov for utbedring av disse.

Vinduer med brannmotstand

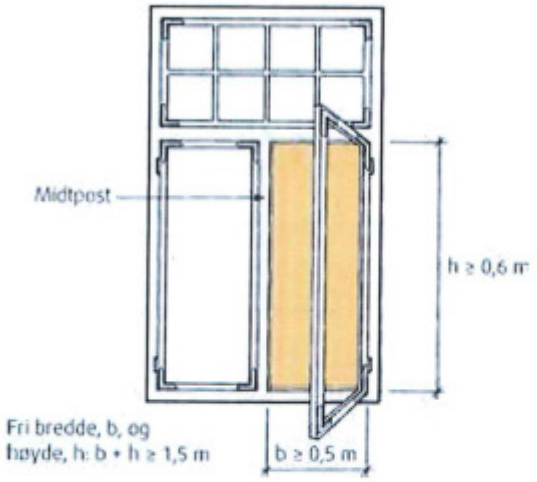
Uklassifiserte vinduer i annen nærliggende branncelle (leilighet) gir muligheter for sideveis brannspredning. Eldre gårder har ofte motstående vinduer i indre hjørne. Dersom det er trapperom på den ene siden, bør klassifiserte vinduer plasseres i trapperommet fordi vinduene bare må åpnes og lukkes med såkalt «vaktmesternøkkel». Høye vinduer er ofte årsak til brannspredning oppover fasaden. Hvis vinduene likevel skal skiftes, bør øverste felt være fast og ha brannmotstand minst E 30 (F 30), mens nederste del kan være vanlig rute. Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.

⇒ Vinduer i innvendig hjørne tilhører samme branncelle, vurderes som tilfredsstillende.

Vinduer og brannbalkong som rømningsvei

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vinduene i gamle bygårder vil som oftest ha tilfredsstillende mål. To andre forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.



Rømningsvinduer i takoppbygg og skrå takflate krever spesiell vurdering, se Byggdetaljer 520.391. Bevarte brannbalkonger, og særlig balkonger med horisontal gangbane, er gunstig der en er avhengig av stigebil for å rømme bygningen.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende da alle boenheter har direkte tilgang til to trapperom som rømningsvei.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Grønlandsveien 16, 0191 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

11. Alarmutstyr

Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarsler pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.

Enkelte boenheter har få røykvarslere installert, spesielt med tanke på boenhetens planløsning og areal, og vil ikke kunne innfri kravet til lydstyrke på minst 60dB i soverom.

⇒ Installere nødvendig antall røykvarslere i hver boenhet for å kunne innfri krav på 60dB lydstyrke i soverommene tilknyttet til boenheten.

Automatisk brannalarmanlegg

Generelt. Brannalarmanlegget må automatisk alarmére alle i gården om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. Alternativt kan man installere flerkriterie-branndetektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmérer like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg. Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom. For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyktetting viktigst.

Murgårder som inneholder salgslokaler, kontorer, lagre eller garasjer bør ha brannalarmanlegg, eventuelt sprinkleranlegg.

12. Slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

⇒ Det monteres minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer som er lett tilgjengelig.

13. Konklusjon – utbedringer som bør utføres

Følgende bør gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1987:

RØMNINGSVEIER – GENERELT

- **Trappeløp**
  Trappeløpet i begge bitrapperom er av tre. Det er behov for oppgradering av dette.
  ⇒ Påføre 2 lag brannmaling slik man oppnår brannmotstand R30 på trappens underside.

- **Dører i trapperom**
  Dørramme tilhørende den ene loftsleiligheten er ikke fôret ut og tettet tilstrekkelig. Dører mellom boder og bitrapperom er uklassifiserte og har ikke nødvendig brannmotstand.
  ⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30.
  ⇒ Omramming til dør tilhørende den ene loftsleiligheten utbedres.

KJELLER

- **Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller**
  Skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende. Dette gjelder skillekonstruksjon til kjellernedgang i begge bitrapperom. Veggene er ifølge våre stikkprøver uisolerte. Skillevegg og undersidene av trappeløpene er til dels platekledd med 12mm gipsplater. Det varierer om det er benyttet ett eller to lag med gipsplater og enkelte steder er det ikke platekledd. Det er heller ikke fuget og tettet i overganger og skjøter.
  ⇒ Skillekonstruksjon mellom kjellernedgang og bitrapperom oppgraderes til EI 60, gliper og sprekker fuges og tettes.

SENTRALT GODKJENT
BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217
Grønnegata 16 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21939550
www.brannkonsult.no

- **Etasjeskillere**
  Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av stubbeloft der det meste er dekket med trepanel og enkelte områder platekledd med gipsplater. Det forekommer en del skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.
  ⇒ Himlingen av trepanel lektes ned, isoleres og platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.
  ⇒ Himling av stubbeloft lektes ned, isoleres og platekles med to lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.
  ⇒ Himling med skadede gipsplater utbedres.
  ⇒ Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse.

- **Gjennomføringer**
  Gjennomføringer i kjelleren er utettet. Dette må utbedres.
  ⇒ I forbindelse med utbedring av himlingen må alle gjennomføringer tettes.

ØVRIGE BRANNCELLER (BOENHETER, BODER)

- **Etasjeskillere mellom boenheter**
  Enkelte himlinger består av himlingsplater av spon-/trefiberplater, dette må oppgraderes.
  ⇒ Himling bestående av himlingsplater av spon-/trefiberplater platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.

- **Boder**
  Dører mellom boder og bitrapperom er uklassifiserte og har ikke nødvendig brannmotstand.
  ⇒ Dører mellom boder og bitrapperom oppgraderes til B30.

  Enkelte boder har originalt trepanel i taket eller er platekledd. Himlingen av panel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende, eller males med brannmaling. Enkelte steder hvor himling er platekledd, er det tydelige gliper/sprekker i tilslutningene mellom vegg og himling, dette må utbedres.
  ⇒ Platekle eller brannmale himling bestående av trepanel.
  ⇒ Tette tilslutninger i himlinger som er platekledd og har behov for dette.

- **Gjennomføringer**
  Det ble gjort funn av enkelte gjennomføringer som ikke var tettet i etasjeskiller mellom boenhetene, disse må utbedres.
  ⇒ Gjennomføringer fuges med brannfugemasse og tettes.

RØYKVARSLERE

Installere nødvendig antall røykvarslere i hver boenhet for å kunne innfri krav på 60dB lydstyrke i soverommene tilknyttet til boenheten.

SLOKKEUTSTYR

Det monteres minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer som er lett tilgjengelig.

14. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 14 bør utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

2021

- Montere minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer.
- Installere nødvendig antall røykvarslere i hver boenhet.
- Skillekonstruksjon mellom bitrapperom og kjeller oppgraderes til EI 60.
- Trappeløp av tre i bitrapperom males med brannmaling.

2022

- Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje oppgraderes tilsvarende EI60.
- Gjennomføringer mellom etasjeskillere til kjeller og 1. etasje tettes.
- Himling bestående av spon-/trefiberplater i boenheter platekles og oppgraderes.
- Gjennomføringer i boenheter fuges og tettes.

2023

- Dører tilhørende bodene byttes til klassifiserte dører, minimum B30.
- Himling av trepanel i boder platekles, samt alle tilslutninger og åpninger fuges og tettes, også der det allerede er platekledd og behov for dette.
- Omramning til dør tilhørende boenhet i 5. etasje fôres ut og tettes.

Rapport slutt

Brannsikring: Grønnegata 16

BYGARDSSERVICE AS vaktmestertjenester | sofbo

Oslo Brannsikring

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Sum eks mva
	Brannmaling av baktrapper				
1	Trapp av tre må brannmales med brannhemmende maling til brannklasse B-s1,d0 (In1). Dette gjelder underside trappetrinn og sidevanger og repo. Overflater vaskes, mattes og males med grunning, brannmaling og toppstrøk i valgfrifarge. Pris inkluderer nødvendig maskering. Maling blir sprøytet.	stk	2	kr 58 300,00	kr **116 600,00**
	Boddører i baktrapp				
2	Oppgradering av dører iht. byggforskserien 734.503 til brannklasse EI30.Oppgradering skjer på innsiden av dører. I tillegg påmonteres det pakning for røyktetthet samt at døren justeres. I forbindelse med oppgradering av boddører er det et krav at dører skal gå i reil. Vår pris inkluderer levering og montering av låskasse, sluttstykke, dørvrider, dekkskilt, lås m/3 stk nøkler, knappevrider og 2 stk sylinderskilt.Vi estimerer 8 stk dører. Avregnes etter endelig mengde utførte dører. Denne løsningen er godkjent kun på trefyllingsdører fra 1880. **Nyere type dører som er ikke godkjent må bytes til B30 dører. Pris kr 14 900,- eks mva ferdig montert. Boder der det er vaskemaskin, fryseboks, varmtvannsberedere o.l må ha nye dører i brannklasse EI60. Pris kr 16 900,- eks mva ferdig montert.**	stk	8	kr 9 020,00	kr **72 160,00**
	Omramming til dør tilhørende den ene loftsleiligheten				
3	Utbedre tetting mellom karm-vegg med godkjent tettesystem	stk	1	kr 935,00	kr **935,00**
	Brannskille mellom kjeller og baktrapper				
4	Kle eksisterende trapp mellom kjeller og trapperom med nødvendig mengde gipsplater slik at brannskille blir tilnærmet EI60. Plateskjøter sparkles og overganger fuges med brannfugemasse. Vegg mellom kjellernedgang og trapperom påføres nødvendig mengde gipsplater slik at brannskille blir tilnærmet EI60.Plateskjøter sparkles og overganger fuges med brannfugemasse. **Alternativt kan det monteres dør i brannklasse EI60 nederst i trapperom. Bod under trapp må avvikles ved å velge denne løsningen. Pris kr 21 450,- eks mva**	stk	2	kr 31 900,00	kr **63 800,00**
	Brannskille mellom kjeller og hovedtrapperom				
5	Levere og montere ny slett ståldør nederst i trapp i brannklasse EI60. Dør leveres i en valgfri standard NCS S-farge. Vår pris inkluderer dørvrider Assa640, dørlukker Dorma TS 83, knappevrider, isolasjon mellom karm-vegg og brannfugemasse og alt av nødvendige lister. Vår pris inkl. tilpassing av åpning med å bygge vegg i brannklasse EI60 med nødvendige stendere, isolasjon og gips. Vi forutsetter at styret skaffer en systemsylinder som vi kan montere.	stk	1	kr 21 450,00	kr **21 450,00**
	Etasjeskilet mellom kjeller og 1 etg				
6	Oppgradere brannskille mellom kjeller og 1 etg til brannmotstand EI60. Kjellertak der det er panel i taket påføres nødvedig mengde gips. Alle plateskjøter strimles og sparkles en gang. Overganger vegg/takk fuges med brannklassifisert fugemasse. Vi utbedrer rabbitzpuss der det nødvendig. Vår pris inkluderer brannisolering av synlige bærende stålbjelker og branntetting av alle rør og kabel gjennomføringer i taket. Vår pris inkluderer ikke maling. **Vår pris inkluderer alt av nødvendig elektriker og rørleggerarbeid. Denne posten gjelder også avvik i boder (Underside av bordtaket i bodene)**	stk	1	kr 374 000,00	kr **374 000,00**
	Branntetting				
7	Kontroll og branntetting av alle gjennomføringer mellom trapperom og leiligheter	stk	1	kr 7 590,00	kr **7 590,00**
8	**Rigg og drift**	stk	1	kr 11 000,00	kr **11 000,00**

Sum tilbud eks. mva.					kr **667 535,00**
MVA					kr **166 883,75**
Sum tilbud inkl. mva					kr **834 418,75**

Dette tilbudet tilhører Oslo Brannsikring og må ikke uten vår tillatelse kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre

Forbehold vedrørende bygningsmessige arbeider generelt:
Det forutsettes en effektiv fremdrift / tilkomst i henhold til oppsatt fremdriftsplan.
Generelt er malingsarbeider ikke med i våre priser hvis ikke annet er tilbudt (gipsplater, utforinger og gerikter)
Eventuelle sårskader, maling, flikk og puss ved montering av leilighetsdører er ikke med i våre priser. Det forutsettes at der dører skal skiftes er vegger av en slik kvalitet at de ikke trenger ytterlige forsterkninger. Oslo brannsikring tar ikke ansvar for skjulte kabler (i vegg eller bak gerikt).

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.02.25
Selskapsnummer: 908 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNNEGATEN 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ivar Sandvig Thorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mari Kolstad og Alireza Rahimizadeh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ivar Sandvig Thorsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Alireza Rahimizadeh

☐ Gustav Nilsen

Sak 7 Brannsikringstiltak

Årsmøtet vedtar å igangsette brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje, og andre tiltak som er naturlige å ta i sammenheng, for å redusere etterslepet på brannsikring av gården.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Brannsikring av boder/vaskerom i baktrapp

Årsmøtet vedtar å igangsette et fellesprosjekt for brannsikring av boder i baktrapper. Kostnaden for arbeidet vil belastes direkte de seksjonseierne som omfattes av tiltaket. Seksjonseiere som ikke ønsker å delta i fellesprosjektet, har selv ansvar for å sikre at brannsikringstiltak gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Dokumentasjon på gjennomført arbeid må fremlegges for styret innen 31.12.2025, slik at sameiet kan oppfylle kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedlikehold og maling av portrom og trapp

Årsmøtet vedtar at vedlikehold og maling av portrom og trapp gjennomføres når sameiets økonomiske situasjon tillater det, uten behov for ekstrainnskudd. Brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller prioriteres først. Styret får fullmakt til å vurdere tidspunktet for igangsettelse av portromsprosjektet basert på sameiets likviditet

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Organisasjonsnummer: 975668657
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. februar kl. 17:00 til 28. februar kl. 17:00 og møtet ble avholdt 25. februar 2025, Seksjon 7, 4. etasje dør til høyre.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Sandvig Thorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Kolstad og Alireza Rahimizadeh er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Sandvig Thorsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivar Sandvig Thorsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gustav Nilsen (8 stemmer)
Alireza Rahimizadeh (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gustav Nilsen
Alireza Rahimizadeh

7. Brannsikringstiltak

Bakgrunn
I henhold til den branntekniske tilstandsvurderingen av Grønnegata 16 som ble utarbeidet av Brannkonsult AS i 2021, gjenstår fortsatt flere tiltak for å oppnå tilstrekkelig brannsikkerhet i gården.

Påkrevde tiltak
Den største gjenstående kostnaden er brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. For å oppfylle kravene må hele taket i kjelleren kles med brannsikre materialer, og alle gjennomføringer må sikres. I tillegg må skillekonstruksjonen mot trapperom og kjeller, både ved portrom og bitrapper, sikres i henhold til forskriftene.

Gjennomføring
Styret anbefaler at dette prosjektet igangsettes i 2025. Det forventes pålegg om tilstrekkelig brannsikring, og tiltakene er en del av vedlikeholdsplanen utarbeidet i 2024. Gjennomføringen av prosjektet vil bidra til å sikre progresjon i lukking av de utestående punktene i den branntekniske tilstandsvurderingen. Det vil på et tidspunkt komme krav fra Oslo Brann- og redningsetat om at alle de utestående punktene fra den branntekniske rapporten lukkes, og Styret anbefaler derfor at prosjektet igangsettes snarest for å sikre tid til økonomisk og god gjennomføring.

Økonomi og videre prosess
Vedlagt følger både den opprinnelige branntekniske rapporten og tidligere innhentede pristilbud. Selv om prisene ble mottatt for flere år siden og vil måtte oppdateres, kan de vedlagte tilbudene gi en indikasjon på kostnadsnivået for prosjektet. Styret vil innhente nye tilbud før oppstart av arbeidet.

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet vedtar å igangsette brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje, og andre tiltak som er naturlige å ta i sammenheng, for å redusere etterslepet på brannsikring av gården.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Brannsikring av boder/vaskerom i baktrapp

Bakgrunn
Styret viser til den branntekniske tilstandsrapporten av Grønnegata 16 fra 2021 som er vedlagt i Sak 7. Rapporten avdekker at brannsikringen av dørene mellom boder/vaskerom og baktrapp ikke tilfredsstiller gjeldende branntekniske forskrifter.

Påkrevde tiltak
Det er et krav i branntekniske forskrifter at dører mellom seksjoner og rømningsveier har tilstrekkelig brannsikkerhet. Bodene regnes som en del av seksjonen, og det er derfor krav om branndør mellom disse bodene og baktrappene. Dørene til bodene bryter i dag med disse forskriftene og må derfor erstattes med dører med brannklasse EI60 eller B30.

Videre må vegger og tak i bodene og vaskerommene oppfylle krav til brannsikre materialer. Veggene i bodene er av mur og oppfyller dermed kravene, men takene er i hovedsak av trepanel. For å tilfredsstille forskriftene må det derfor legges dobbelt lag med gips i takene.

Fordeling av kostnader
Da ikke alle seksjoner har boder i baktrapp, og omfanget av nødvendige tiltak varierer, anbefaler styret at kostnadene for brannsikring av boder i baktrapp belastes direkte de seksjonene hvor tiltak må gjennomføres.

Gjennomføring
Styret kan innhente pristilbud for hver enkelt seksjon og administrere gjennomføringen av brannsikringstiltakene for de seksjonseierne som ønsker dette. I slike tilfeller vil entreprenør fakturere seksjonseier direkte, eller kostnaden vil bli viderefakturert via sameiet.

Alternativt kan seksjonseiere velge å administrere brannsikringen av sine boder selv. Det presiseres imidlertid at arbeidet må gjennomføres for at gården skal tilfredsstille kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet vedtar å igangsette et fellesprosjekt for brannsikring av boder i baktrapper. Kostnaden for arbeidet vil belastes direkte de seksjonseierne som omfattes av tiltaket. Seksjonseiere som ikke ønsker å delta i fellesprosjektet, har selv ansvar for å sikre at brannsikringstiltak gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Dokumentasjon på gjennomført arbeid må fremlegges for styret innen 31.12.2025, slik at sameiet kan oppfylle kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedlikehold og maling av portrom og trapp

Bakgrunn
Det er betydelig avflassing av maling i portrommet og trappen, noe som vil kreve maling og vedlikehold i løpet av de kommende årene. Videre er det på enkelte områder benyttet diffusjonstett maling, som i noen tilfeller må fjernes for å sikre et varig og godt resultat.

Tiltak
Styret anbefaler at portrommet males i henhold til fargeplanen som ble utarbeidet i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden mot gate og bakgård.

Gjennomføring og finansiering
Styret foreslår at prosjektet igangsettes når sameiets likviditet er tilstrekkelig til å dekke kostnadene uten behov for ekstrainnskudd fra sameierne. Som en prioritering anbefales det først å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller. Etter at dette arbeidet er fullført, vil styret vurdere om likviditeten er tilstrekkelig til å igangsette vedlikehold og maling av portrommet.

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet vedtar at vedlikehold og maling av portrom og trapp gjennomføres når sameiets økonomiske situasjon tillater det, uten behov for ekstrainnskudd. Brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller prioriteres først. Styret får fullmakt til å vurdere tidspunktet for igangsettelse av portromsprosjektet basert på sameiets likviditet
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

IVAR SANDVIG THORSEN

MARI KOLSTAD

ALIREZA RAHIMIZADEH

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 førstkommende 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.

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.

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 a 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 GRONNEGT.

16. Vedtatt pa 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 tilfores fondet arlig. Vedlikeholdsfondet eies i fellesskap av sameierne.

2. **Formal.**
   Fondets formal er a utjevne sameiets kostnader vedrorende vedlikehold over flere ar.

3. **Belastning/Uttak.**
   Styret skal godkjenne belastninger. Forovrig vises det til vedtektene for sameiet.

4. **Sikkerhet.**
   Vedlikeholdsfondets midler skal sammen med ovrig overskuddslikviditet plaseres pa hoyrentekonto i banken. Innskuddet pa kontoen ma ikke vwre lavere enn saldoen pa fondet.

5. **Avkastning.**
   Rentene pa hoyrentekontoen tillegges fondet arlig.

6. **Regnskap.**
   Alle transaksjoner vedrorende fondet skal fores pa egen konto. Apningssaldo, detaljert spesifikasjon over belastninger, innbetalt av medlemmene, avkastning og sluttsaldo skal fremga som note til arsregnskapet.

7. **Opplosning.**
   Vedlikeholdsfondet kan ikke opploses sa lenge sameiet bestar.

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 overholds 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, forsøpling og sjenerende lukt for naboer.

Styret

STATUTTER VEDLIKEHOLDSFOND FOR SAMEIET GRØNNEGT. 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.

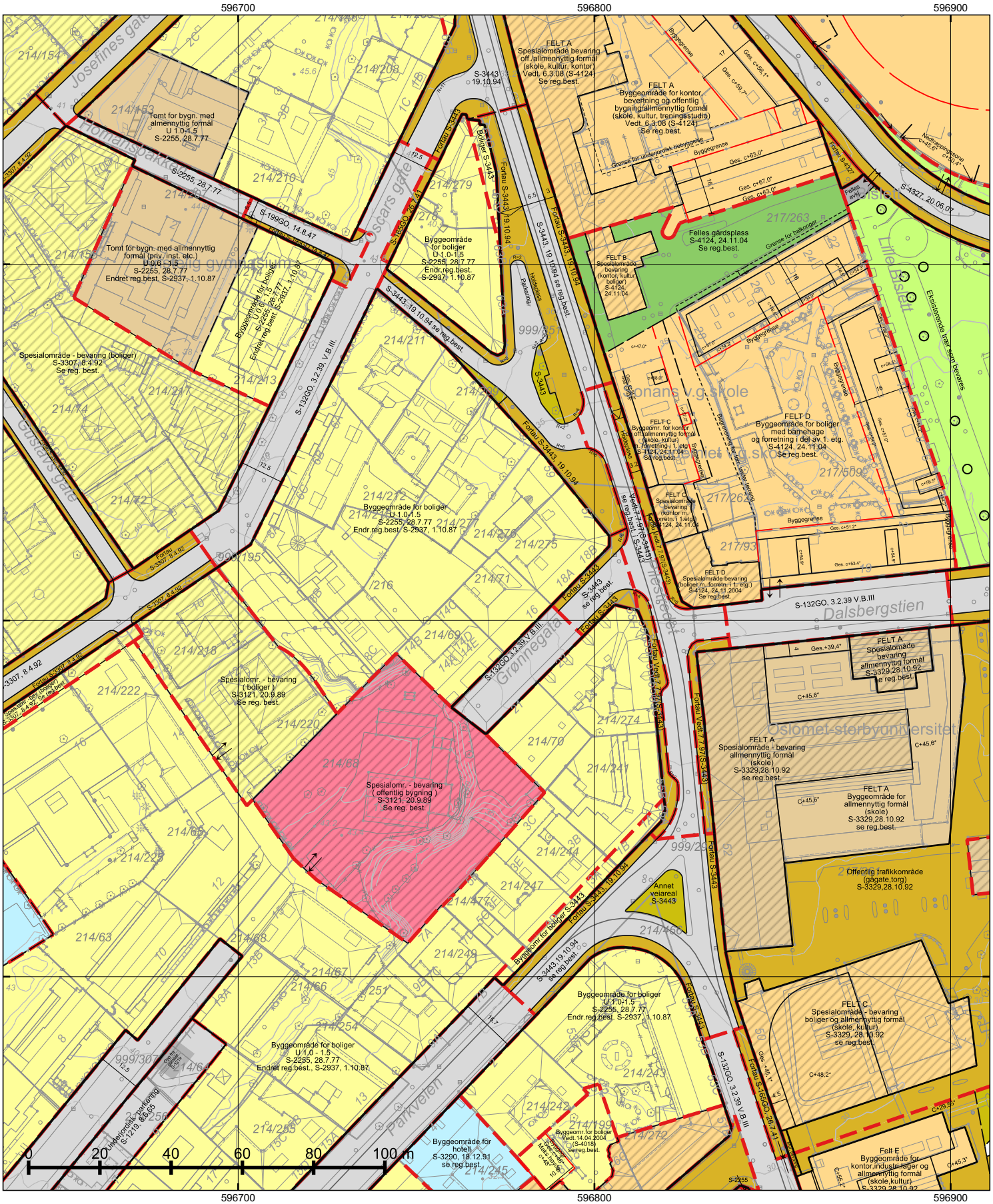
4. **Sikkerhet.**
   Vedlikeholdsfondets midler skal sammen med øvrig overskuddslikviditet plaseres på høyrentekonto i banken. Innskuddet på kontoen må ikke være lavere enn saldoen på fondet.

5. **Avkastning.**
   Rentene på høyrentekontoen tillegges fondet årlig.

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

7. **Oppløsning.**
   Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses så lenge sameiet består.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

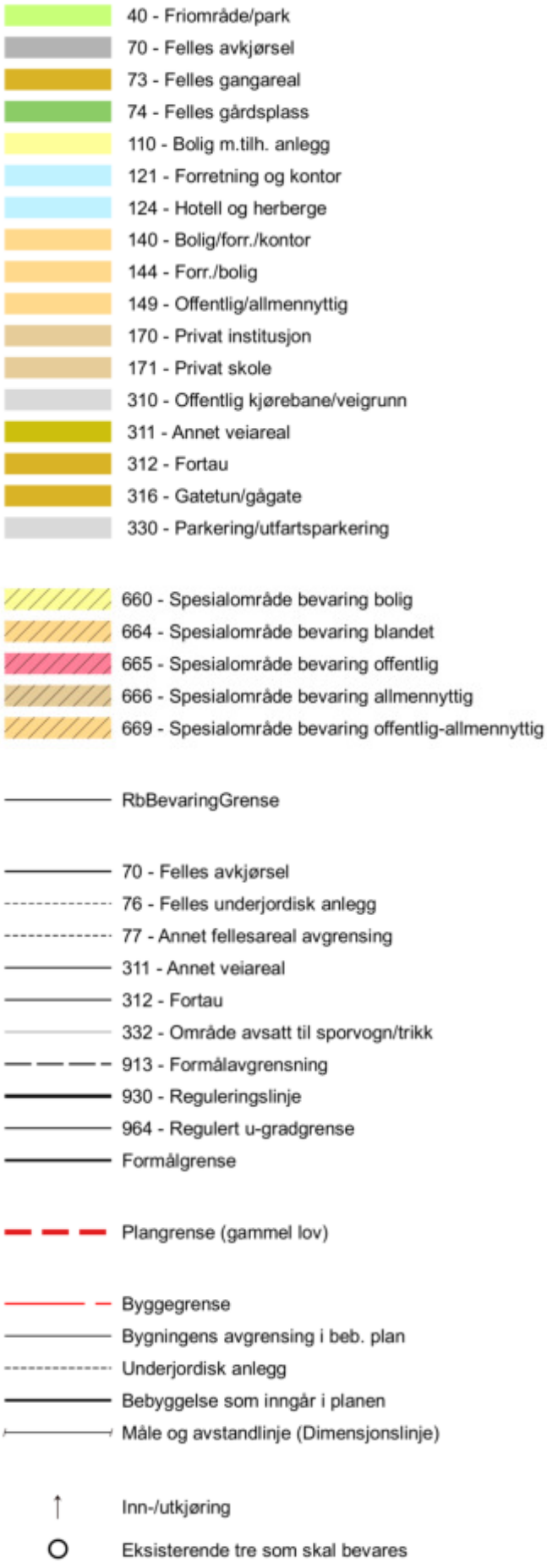
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

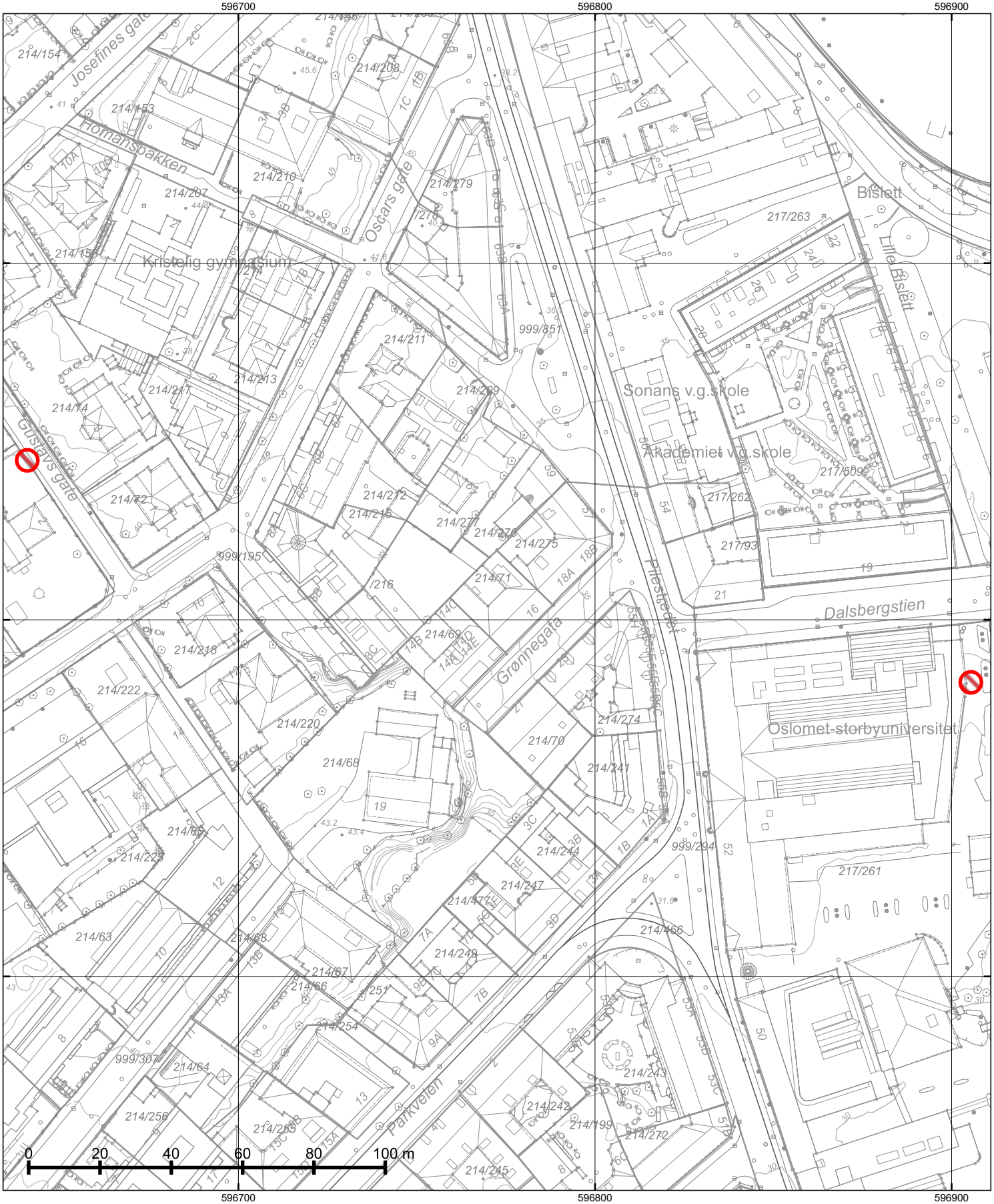
PlottID/Best.nr: 326144/ 86503243
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: GRØNNEGATA 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/71

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

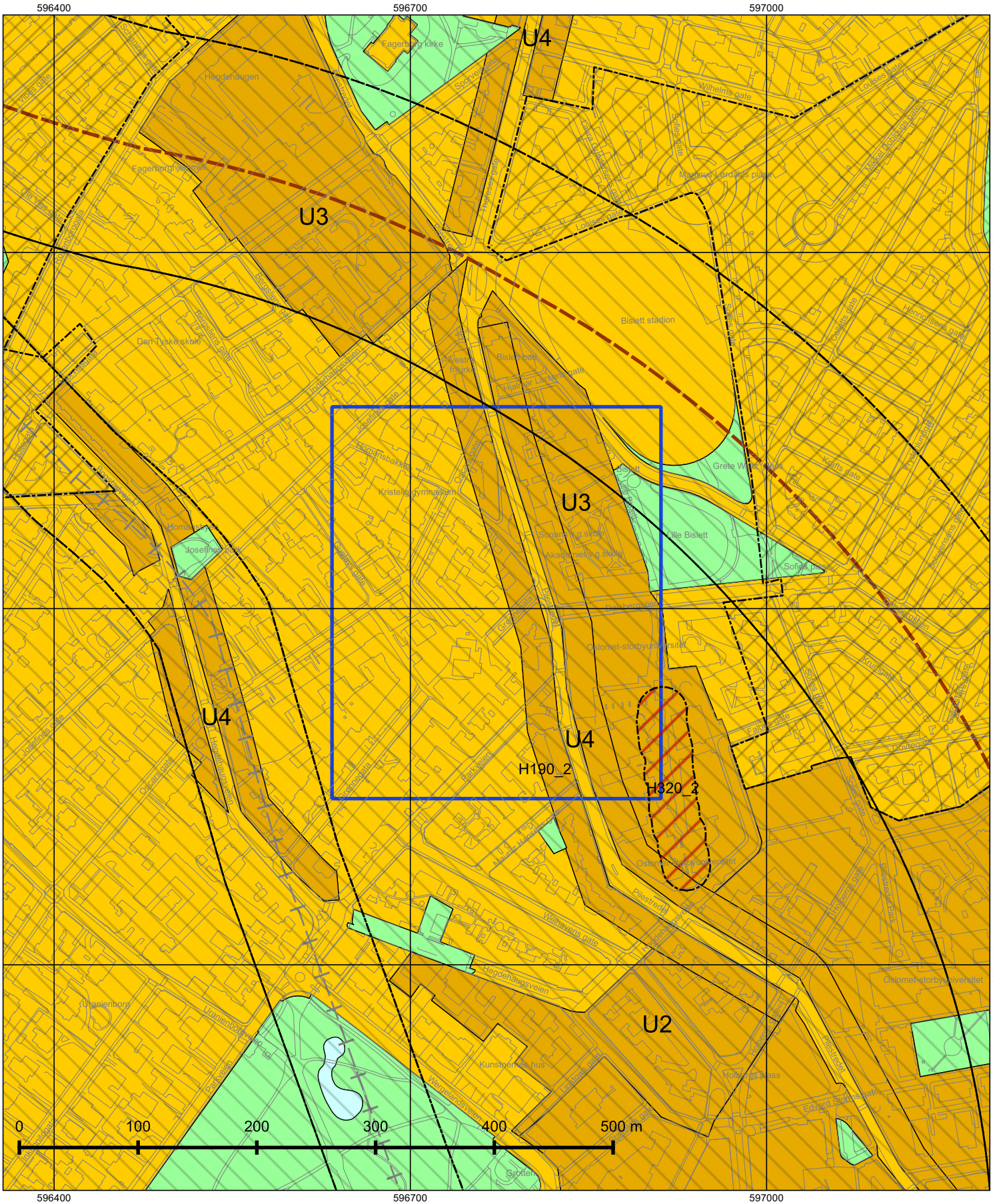
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 326144/ 86503243
Adresse: GRØNNEGATA 16
Gnr/Bnr: 214/71

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326144/86503243
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ATTESTER OG TEGNINGER

KRISTIANIA
847 2 93

Overgaaendes Hr. Afdelingschef Brodtkorb
med Foresporgsel om Klvak og Draineringsarbei,
det er tilfredsstillende udført i Henhold til de
afgivne Bestemmelser.

Christiania 12te Decbr 1893

Lien. Linthoe

Tilbagesendes til Bygningsinspektør Chr. Linthoe med
Underretning om, at man idag fandt Klokkestrøget for
ca kl. 5 7te Pibehoved at være i Orden.

Christiania 18 Decbr 1893

J. Brodtkorb.

1/1 1894
KRISTIANIA

dc/93

Det af Byggningsinspektionen foreslaaede Paalæg bør gives.

Christiania 21 Decemb. 1893

Pr
Chr. Sundhedskommission

[signature]

Sundhedskommissionen har i anledning af ovenstående andragende fattet følgende beslutning:

Den ansøgte dispensation anbefales ikke. Det af byggningsinspektionen anbefalede fremgangsmaade bør befølges

Kristiania Sundhedskommission den 30 December 1893

[signature]
pr.

[signature]

[signature]

[signature]

Til Sundhedscommissionen!

Ehr. Hypsehow.

Byggningskommissionen sender tilbage til at meddele dens ansøgte dispensation og Sundhedskommissionen har besluttet at den af Byggningsinspektøren foreslaaede Forandring maa befølges. — Dette bliver at paalægge Ansøgeren. —

Christiania 2den Januar 1894 C. Bull

Hr
Byggningsinsp. Linthoe

V.D.I. No. 4019 Bilag.

Udtog af Tilsyns protokollen
vedrørende
Matr. Nr. 37 b Tilsvadt.

Særskilte Opmaalingsbestemmelser.

4.2.93 Grunden udmaales.

17.3. " Grundene paabegyndt.

28.3. " Murstensmure paabegyndt.

15.4 " Murstensmuringen ikke fortsat, idet det blev Sne- vejr.

25.4. Fast Opsyn om at Tyrfet bortskaffes i Graastensmurens hele Bredde. Under Tyrfedækket anlægges

17.5. Halvdelen af Bjelkelaget over 1ste Etage lagt og i Gang, hvorfor tilsattes Forstærkelse af Bjelker fra dette Sted.

23.5. 2det Bjelkelag paalagt og i Orden undtagen over Hovedbygningens første Løb mellem vor Jern- dragen i Skjæppehuset og over Forstuen ikke aflagt.

30.5. Paabegyndt for 2det Bjelkelag, der nu er helt i Orden. 2den Etage snart opmuret.

12.6. Bjelkelaget over 3die Etage først nu paabe- gyndt og kan besigtiges Onsdag.

16.6.93 4de Bjelkelag i Orden.

29.6. " 5te do. do.

22.8. Opsatning af Skillerum paabegyndt. Inden Gulvene paa flere Steder for nu fjernes. Givet Ordre om at dette nøjagtigt maa rettes.

6.9. Vaskehus med Pibe i Entreen til Venstre anbragt for kort i alle Etager, og 4de Etages gaar Skorstenspanel om en Pibe. Givet Paalæg om at rette dette til en Gang. Bortrømning skeer for tiden under Trappen.

18.9. 4de Etage tilkøies med Gaarden en Etagevæg mangelfuld Stade under. Givet Paalæg om vandtæt Gulv i Closetterne under Bolterne. Trapperne ikke færdig.

4.10. Skillerum i Porten kan passere under Trappegangen.

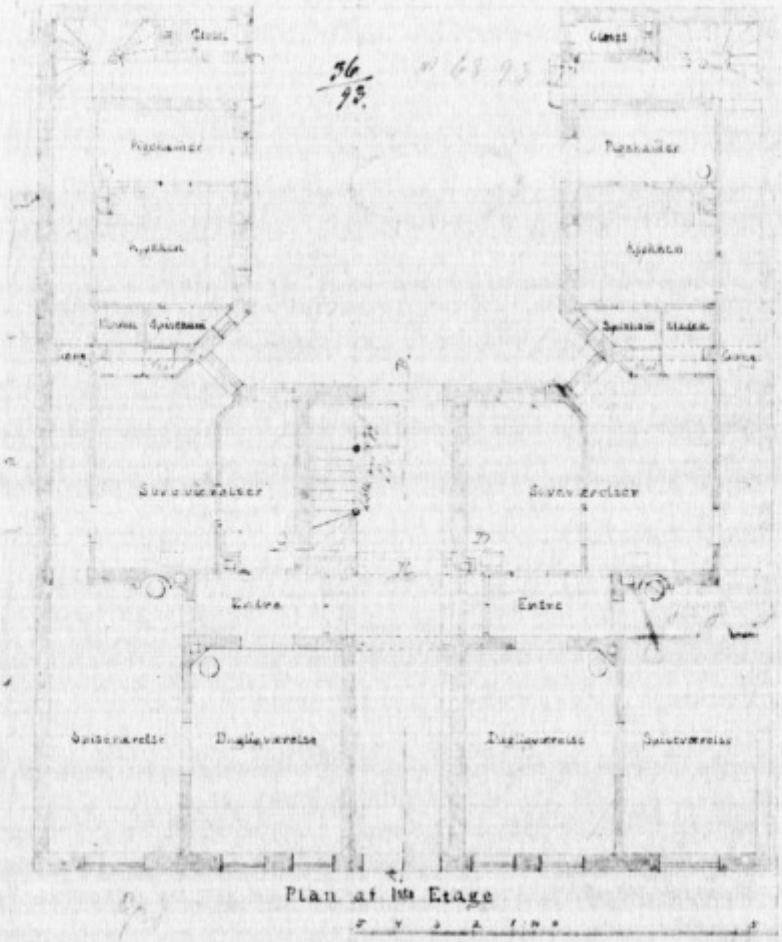
4.10. De paamalte Vægge med Vedhæftning om rette, men Stedet 4de Etage til høire ikke fuldt tilstrækkelig Stade langs og i første Etage til venstre i Trappen er Spærvæggen ofladt, hvorved de Gjennemgangene anbragt, der maa ændres. Ellers tilfredsstillende.

29.11. Synger af de ældgere omskrevne Mangler rettede. Enkelte paamalte Lilykrenel endnu gjenstaar, inden hvilken Arbeidet maa være udført.

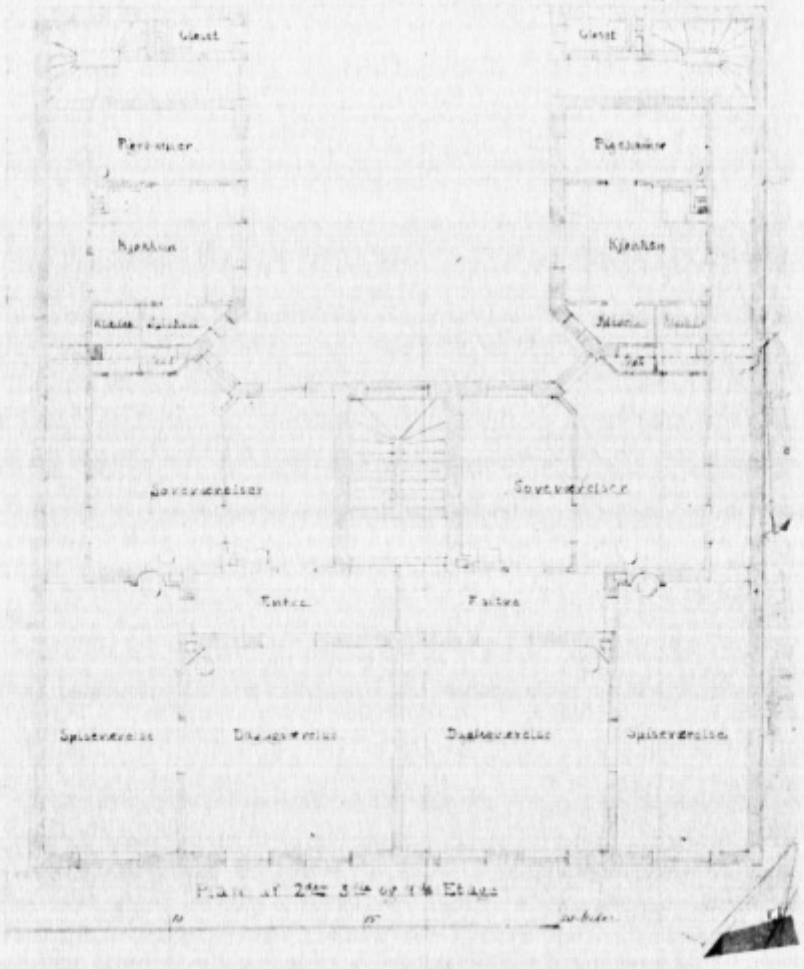
8.5. Vaadrummene paa Skillevæggene endnu ikke. Kan færdigattesteres

Nº 257 B Rivoli

HERFOTOGRAFERI 19 X



Plan at 1st Etage


Gang
Gang
Kjøkken
Kjøkken
Soveværelser
Soveværelser
Entre
Entre
Spiseværelse
Dagligværelse
Dagligværelse
Spiseværelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPEREP AS
Myrvangvegen 10
2040 KLØFTA

Dato: 24.10.2017

Deres ref.: ROBIN GULBRANDSEN	Vår ref.: 201714690-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 16	Eiendom:	214/71/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRØNNEGATEN 16	Adresse:	v/ Hans Bårtveit Damveien 1B, 1415 OPPEGÅRD
Søker:	PIPEREP AS	Adresse:	Myrvangvegen 10, 2040 KLØFTA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grønnegata 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende skorsteiner, mottatt 21. oktober 2017.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714690			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tillegg*			1/6
* Pipene som skal rehabiliteres er markert 1; 2; 3; 5; 6; og 7			

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2017 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRØNNEGATEN 16, v/ Hans Bårtveit Damveien 1B, 1415 OPPEGÅRD, mortenrohrt@hotmail.com

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0143 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3648006/25487635
Bestilling: C3 2025-01-06 (3) 145

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17060	105	16.3.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	71	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1989/17060/105 Uthentet 2025-01-06 12:23

DAGBOKFØRT

16.MRS.89 017060

BYSKRIVEREN I OSLO 20/85 PH/VFP 897-87

Begjæring om tilleggsoppdeling av eierseksjoner.

Eiendommen Pilestredet 55d, gnr 214, bnr. 71 i Oslo ble den 24.05.76 (dagboknr. 10.234) oppdelt i eierseksjoner.

Undertegnede hjemmelsinnehavere:

Seksjonsnr.	Eier	Fnr.
1	Ole Erdal-Aase	170558
2	Marta Michalsen	251138 [redacted]
3	Svein E. Fjellstad	061161
4	Erna Berg,	050155
	Signe E. Botnan og	150857
	Per Kr. Larsen	051257
5	A/S Larino	
6	A/S Larino	
7	Finn Thoresen	250250
8	Knut Örjasæter	241156 [redacted]
9	Per Ole Harnes og	300748
	Merete Qvale	300852 [redacted]

Begjærer eiendommen tilleggsoppdelt slik det fremkommer nedenfor.

Som hjemmelsinnehavere erklærer vi at:

a) eiendommen oppdeles i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter efter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjökken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (jfr. eierseksjonslovens §5 nr. 2 og 3).

b) Faststettelse av sameiebröken bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

c) Kommunen ble varslet om den seksjonering som ble gjennomfört i 1976, og avga reguleringsuttalelse i brev fra Oslo Kommune, Byplankontoret av 29.10.76. Brevet medfulgte oppdelingsbegjæringen, som ble tinglyst 24.05.87. Tilleggsseksjoneringen gjennomföres på grunn av ombygging av daværende loftsetasje i henhold til de planer og den plantegning som forelå da eiendommen ble seksjonert i 1976. Kommunen er ikke varslet om tilleggsseksjoneringen på annen måte enn ved byggemelding, og byggetillatelse = aprobasjon er gitt. De arealer som blir tillagt seksjon 8 og 9 var således ikke tatt i bruk för eierseksjonslovens krafttredelse jfr. bygningslovens §99.

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

Sammen med denne begjæring följer i to eksemplarer, hvorav ett på tinglysningspapir, disse vedlegg:

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/17060/105
Uthentet 2025-01-06 12:23

Situasjonsplan, brev fra Oslo Kommune, bygningskontrollen vedrørende aprobasjon, planlegning over kjeller og alle etasjer, all i A4-format og fortløpende sidenummererl. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnummere tydelig angitt. Seksjonsnummereringen avviker ikke fra nummereringen efter seksjoneringen foretatt i 1976.

Heller ikke sameiebrøken endres, og fordelingslisten blir da fremdeles slik:

Snr.	Formål	Brøk
1	Bolig	1/9
2	Bolig	1/9
3	Bolig	1/9
4	Bolig	1/9
5	Bolig	1/9
6	Bolig	1/9
7	Bolig	1/9
8	Bolig	1/9
9	Bolig	1/9
		9/9

Som det fremgår ovenfor er begjæringen om tilleggsoppdeling begrunnet med fravikning av tidligere plan om loftsutbygging, slik denne loftsutbygging ble meldt i opprinnelig oppdelingsbegjæring om eiendommen, tinglyst i 1976. Ved den faktisk gjennomførte utbygning har seksjonene 8 og 9 fått tillagt ei større areal enn forutsatt. Som hjemmelsinnehavere har vi likevel ikke funnet det nødvendig å endre sameiebrøkene. Av denne grunn finnes det heller ikke nødvendig å gi de pantobligasjoner som er tinglyst i eiendommens seksjoner pantefrafall eller utvidelse.

Rettet 220389 P.P.Hodnel

Selv om den ovennevnte fordelingsliste er lik den tidligere finnes det alikevel formelt sett riktig å begjære den tidligere fordelingsliste slettet.

For de hjemmelsinnehavere som er gift med andre enn medhjemmelsinnehaveren til samme seksjon tjener seksjonen som felles bolig med ektefelle. Disse ektefeller samtykker ved sine underskrifter nedenfor på nærværende begjæring om tilleggsoppdeling.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/17060/105
Uthentet 2025-01-06 12:23

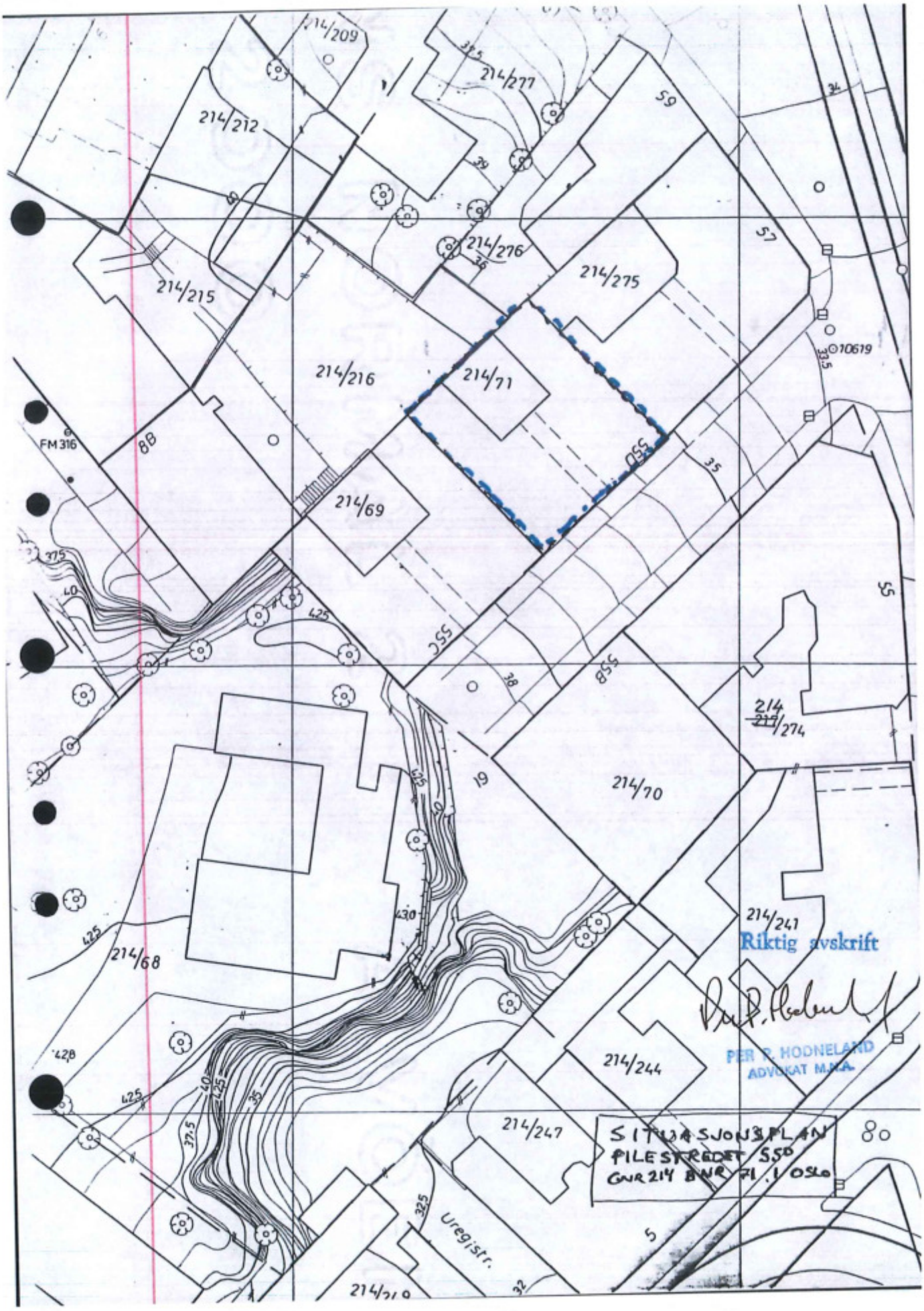
- 3 -

Oslo, 30. september 1987.

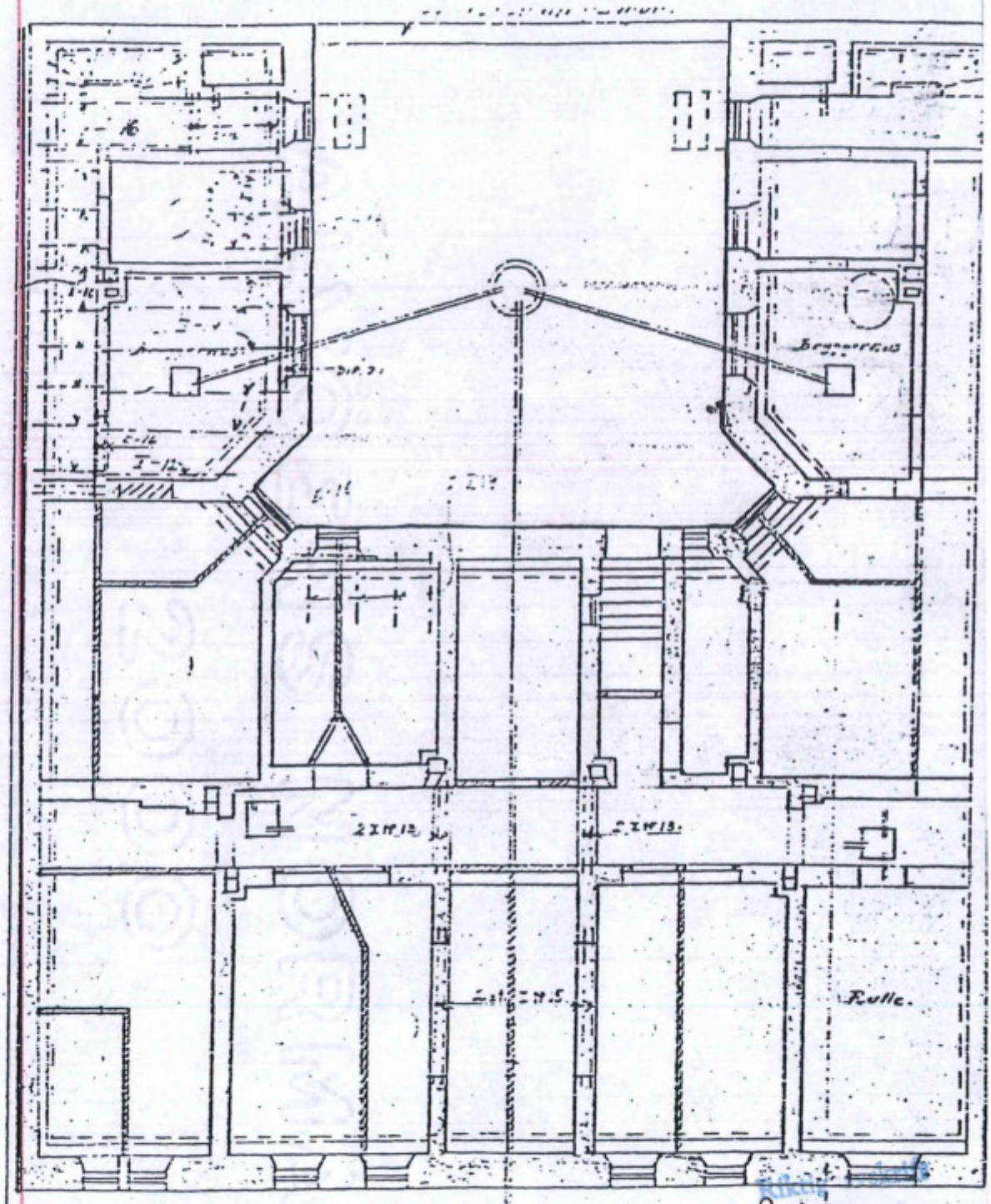
Snr. 1. Ole Erdal Åase	ektefelle
Snr. 2. Marta Michalsen	ektefelle
Snr. 3. Svein E. Fjellstad	ektefelle
Snr. 4.	PER KR. LARSEN/SIGNE RØTMAN
Snr. 5 og 6 A/S Larino	
Snr. 7. Finn Thoresen	ektefelle
Snr. 8. Knut Ørjasæter	
Snr. 9. Per Ole Harnes	Merete Qvale

Riktig avskrift

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.


214/209
214/277
214/212
214/276
214/275
214/215
214/216
214/71
214/69
214/70
214/274
214/241
214/244
214/247
214/68
214/210
FM 316
10619
Riktig avskrift
PER C. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.
SITUASJONSPLAN
PILESTREDET 55D
GNR 214 BNR 71, I OSLO
Uregistr.

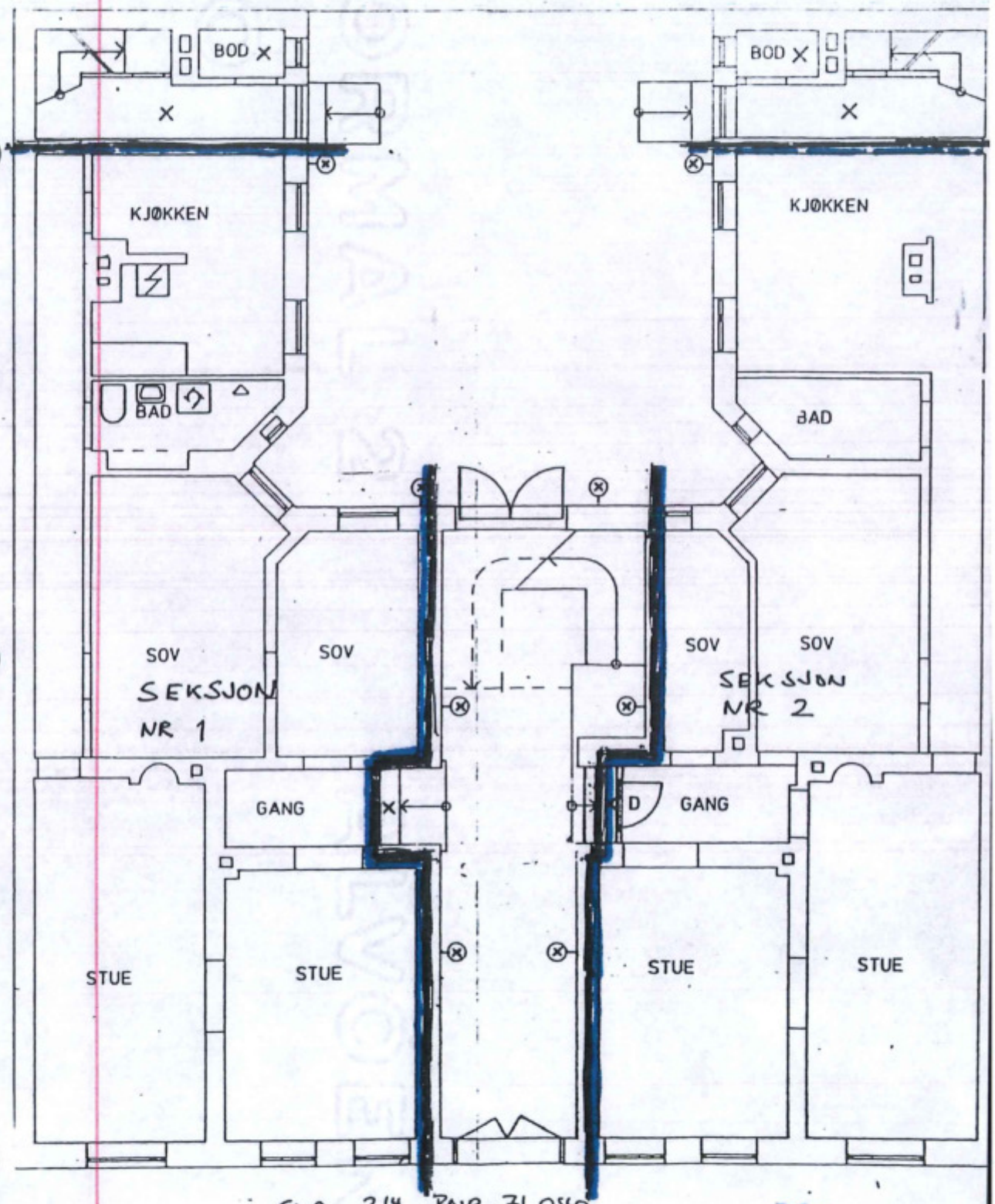
- 1 -



PER-P. RØDNELAND
ADVOKAT M.N.A

GNR 214 BNR 71, OSLO
Pilestredet 55 d
Plan av kjeller

- 2 -

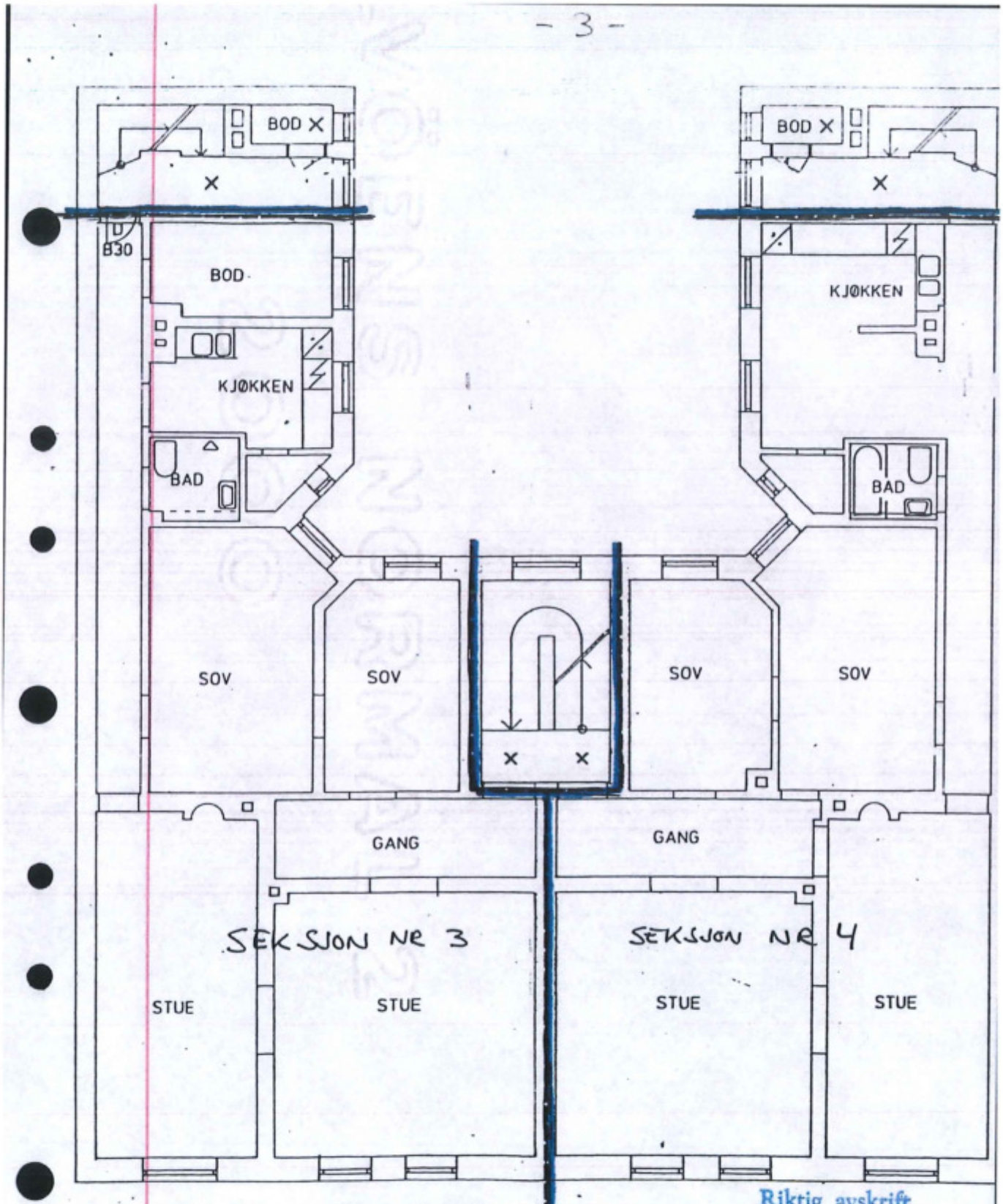


GNR 214, BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55D
PLAN 1. ETASJE

Riktig avskrift

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

- 3 -

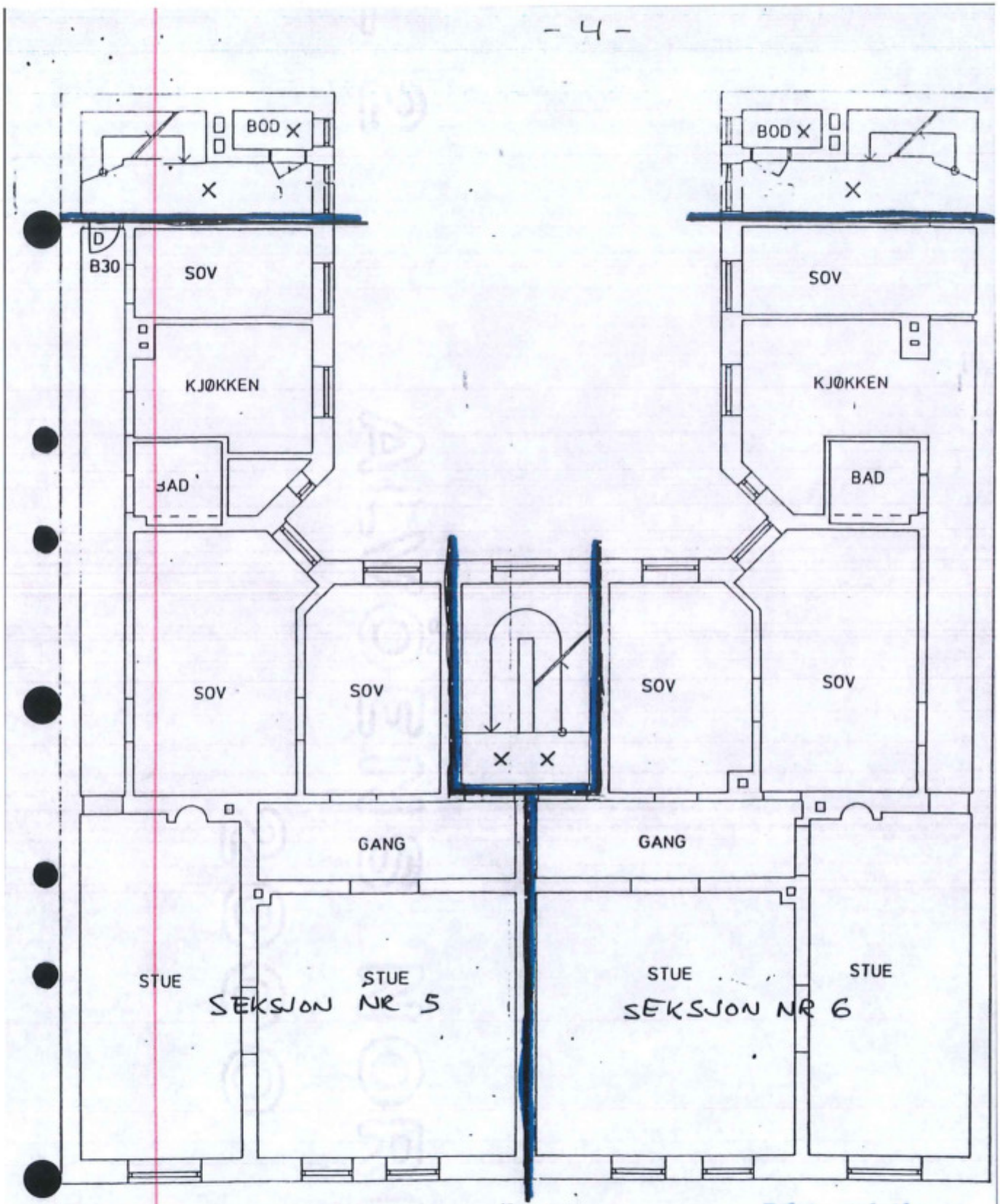


GNR 214, BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55D
PLAN 2. ETASJE

Riktig avskrift

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

- 4 -



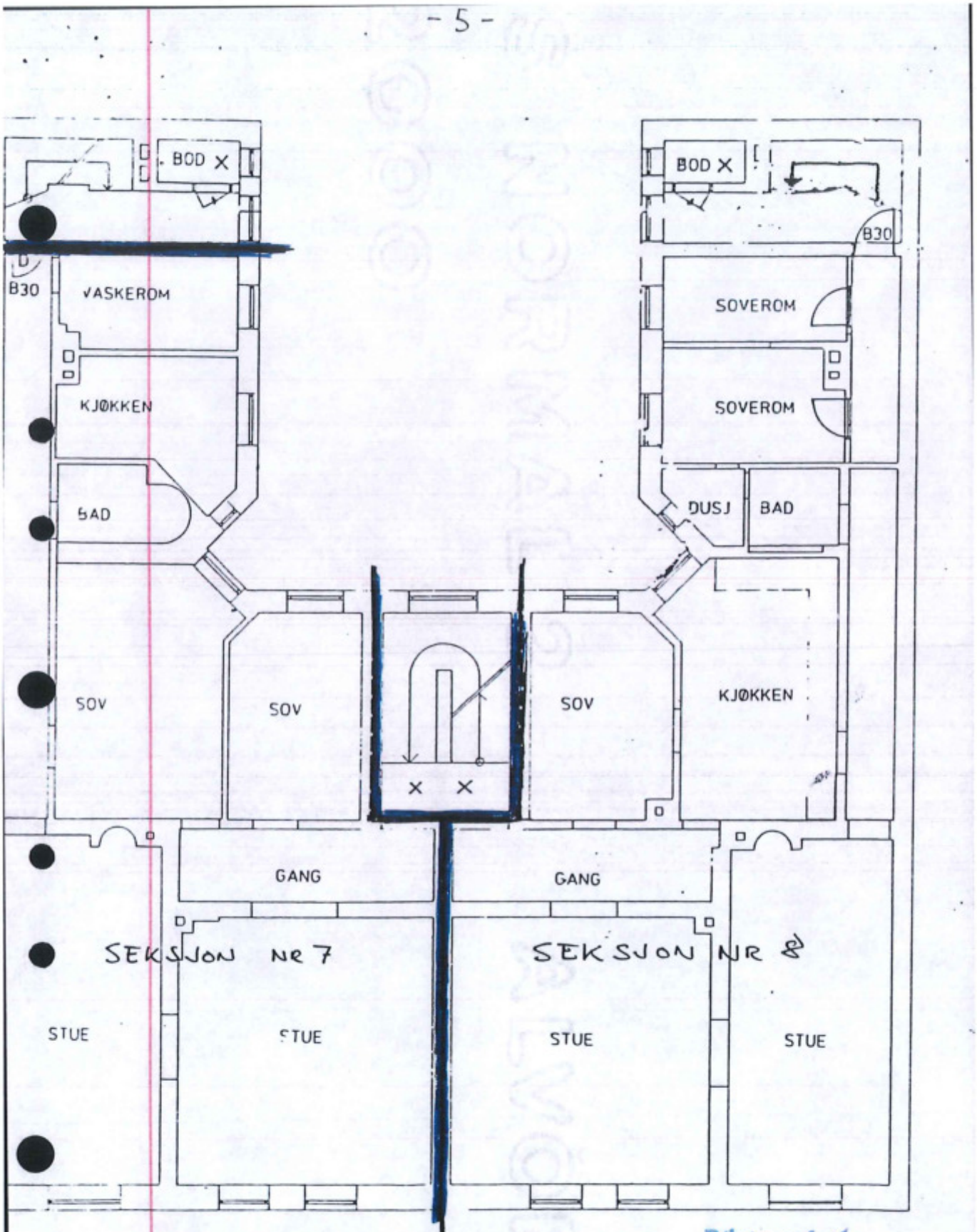
GNR. 214 BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55 D

PLAN 3. ETASJE

Riktig avskrift

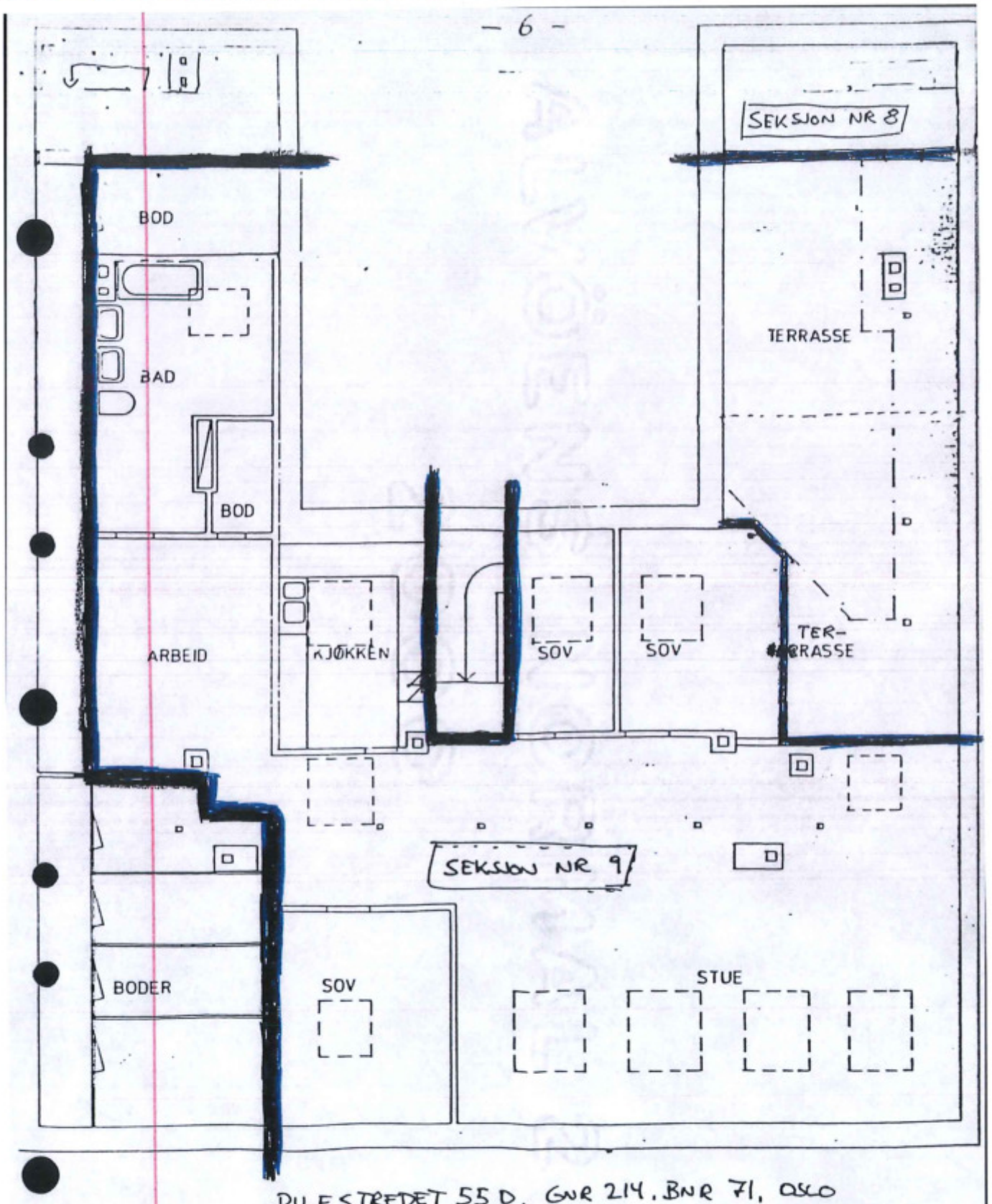
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

- 5 -



GNR 214 BNR 71 OSLO
PILESTREDET 55 D
PLAN 4. ETASJE

Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.



PILESTREDET 55 D, GNR 214, BNR 71, OSLO

PLAN 5. ETASJE

Riktig avskrift
PER P. RØDNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0143 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3648007/25487640
Bestilling: C3 2025-01-06 (3) 133

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67038	105	1.10.2004	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	71	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	214	71		1-9

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Se vedlagte liste	

TINGLYST
DAGBOKNR.: 67038
01 OKT 2004
OSLO SKIFTE- OG BYSKRIVEREMBETT

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	130		13				25				37				49			
2	B	126		14				26				38				50			
3	B	144	B	15				27				39				51			
4	B	144	B	16				28				40				52			
5	B	144	B	17				29				41				53			
6	B	144	B	18				30				42				54			
7	B	144	B	19				31				43				55			
8	B	144	B	20				32											
9	B	248	B	21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36				48				60			

Doknr: 67038 Tinglyst: 01.10.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 1368 = nevner: 1368

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Fellesareal (bod~~ ~~bygg~~) ~~er tilagt~~ Deler av tidligere fellesareal tilleggs reseksjonene 3-9 i h.h.t. vedlagte plantegninger
~~Del av fellesareal er tillagt snr 9's hoveddel~~.
Bokene er endret og tilsvarer nå boligareal.
Det har ikke funnet sted verdiforskyvning.

Rettet etter avtale med statsaut. eiendomsmegler Sverre Nedberg
Rune Syvertsen

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 5 Nov 2003	Bodil Bjerke	
Oslo, 6 November 2003	Geir Wahlen	
Oslo, 9 November 2003	Ida Kleiberg	
Oslo 24 November 2003	André Ødbø	Anne S. Eikanger
Oslo, 24 November 2003	Espen Eide	Anne Guttedal Eide
Oslo 7/12-03	Per Kr. Larsen	
Oslo 17/12-03	Erna Berg	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
214	71		1-9

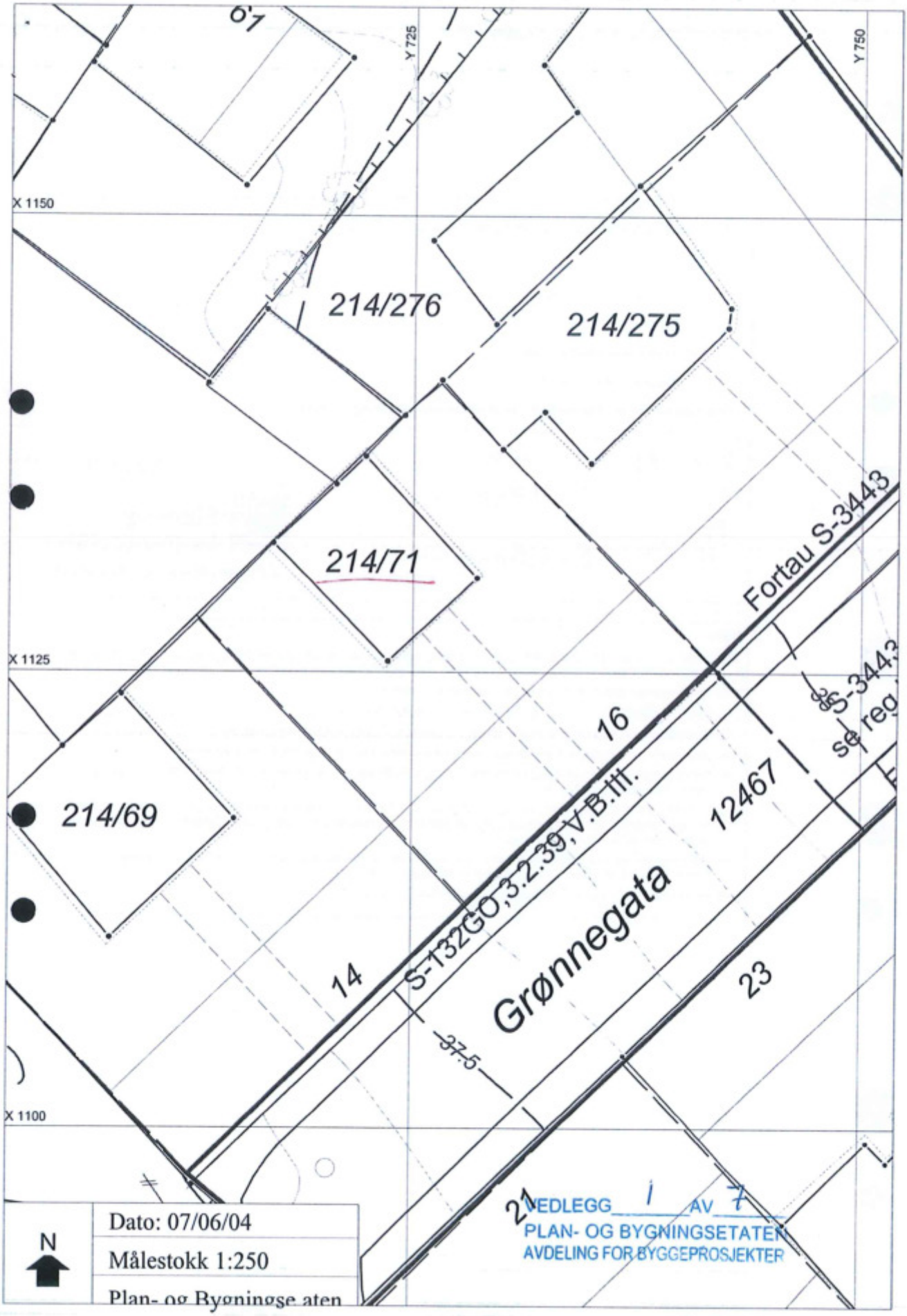
Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
7/6-2004	Bård Daniels

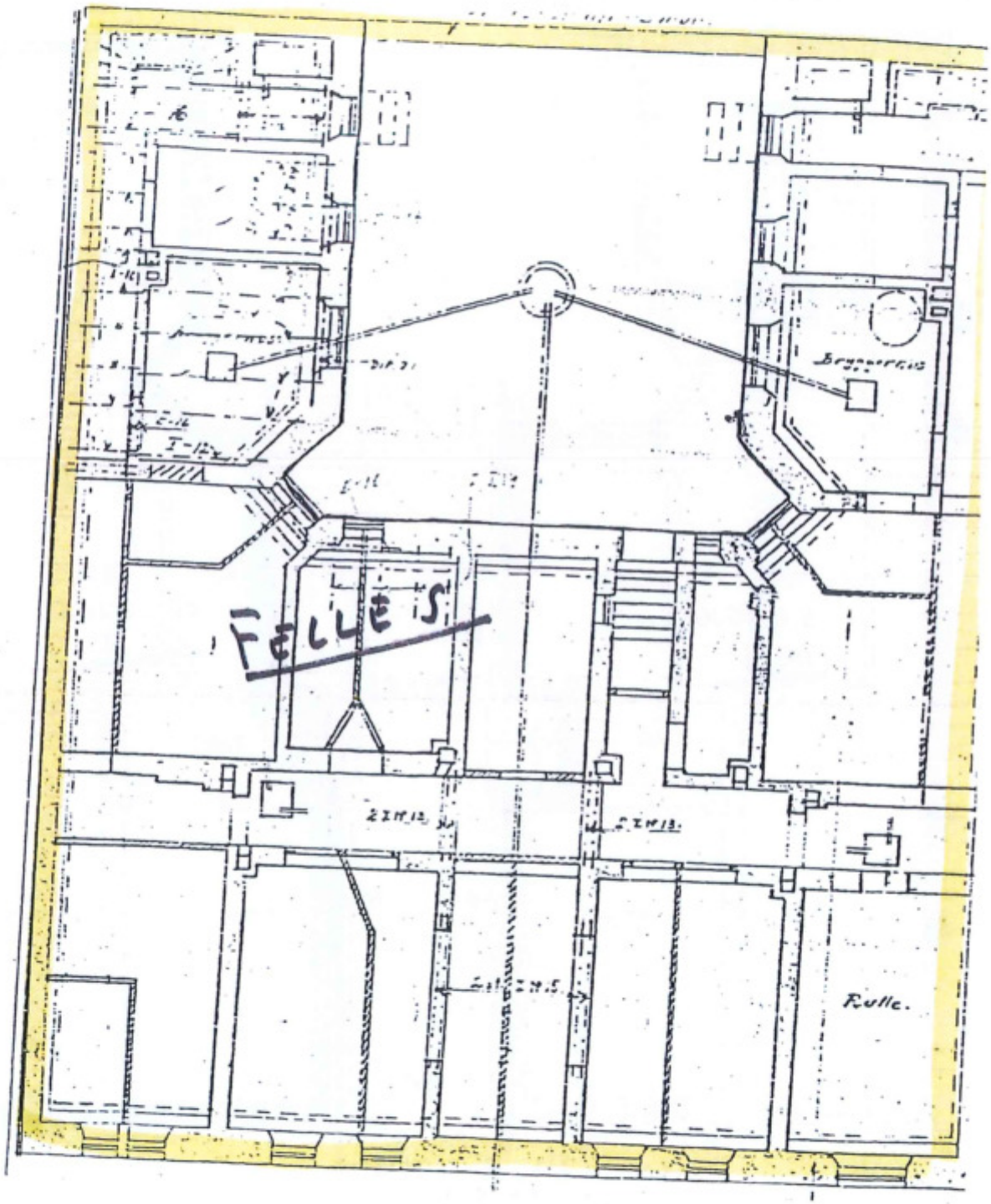
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

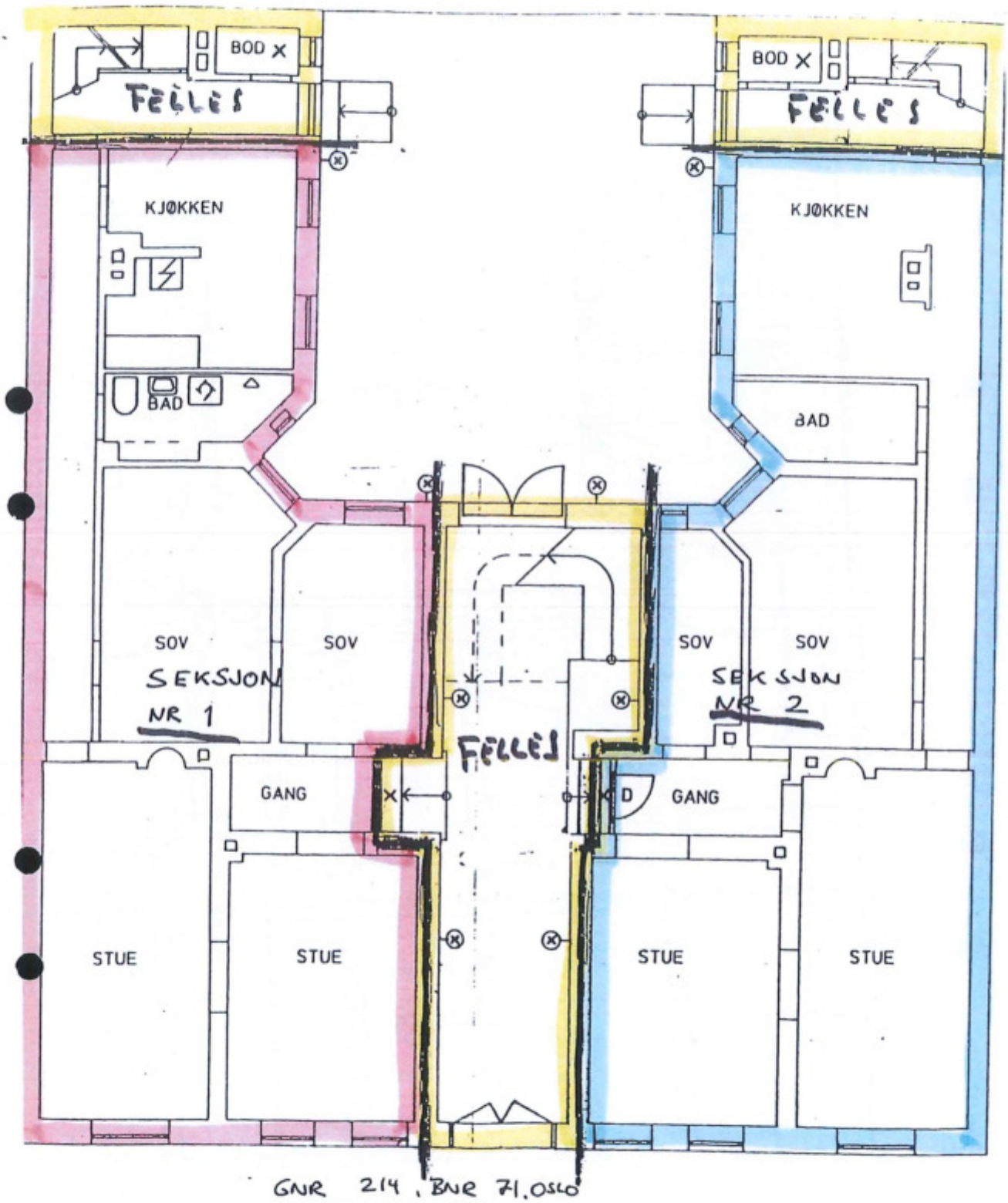

Y 725
Y 750
X 1150
X 1125
X 1100
214/276
214/275
214/71
214/69
Fortau S-3443
16
12467
S-132GO,3.2.39,V.B.III.
Grønnegata
14
23
37.5
N
Dato: 07/06/04
Målestokk 1:250
Plan- og Bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

- 1 -



VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSBEHANDLING

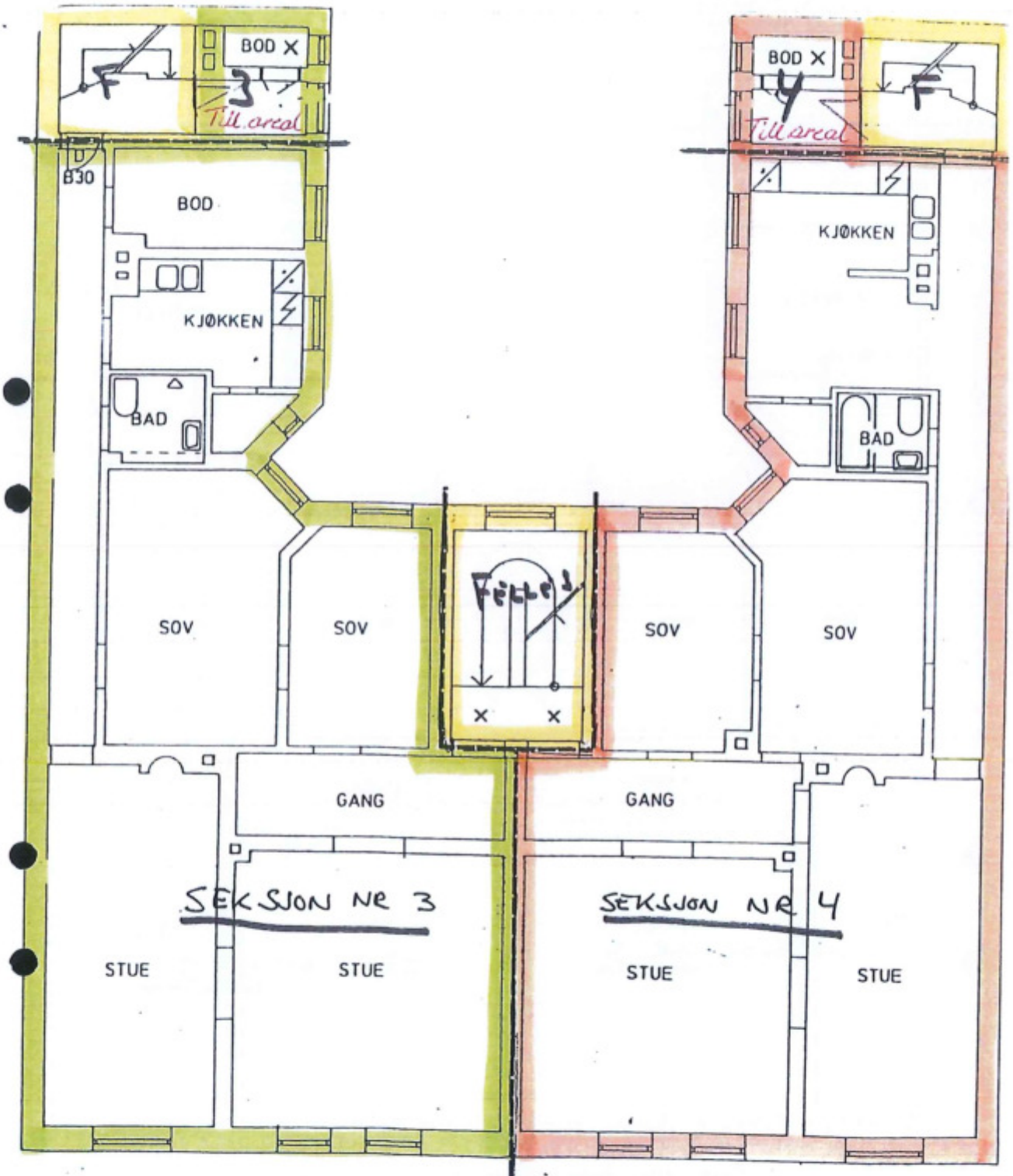
GNR 214 BNR 71, OSLO
Pilestredet 55 d
Plan av kjeller



GNR 214, BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55 D
PLAN 1. ETASJE

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

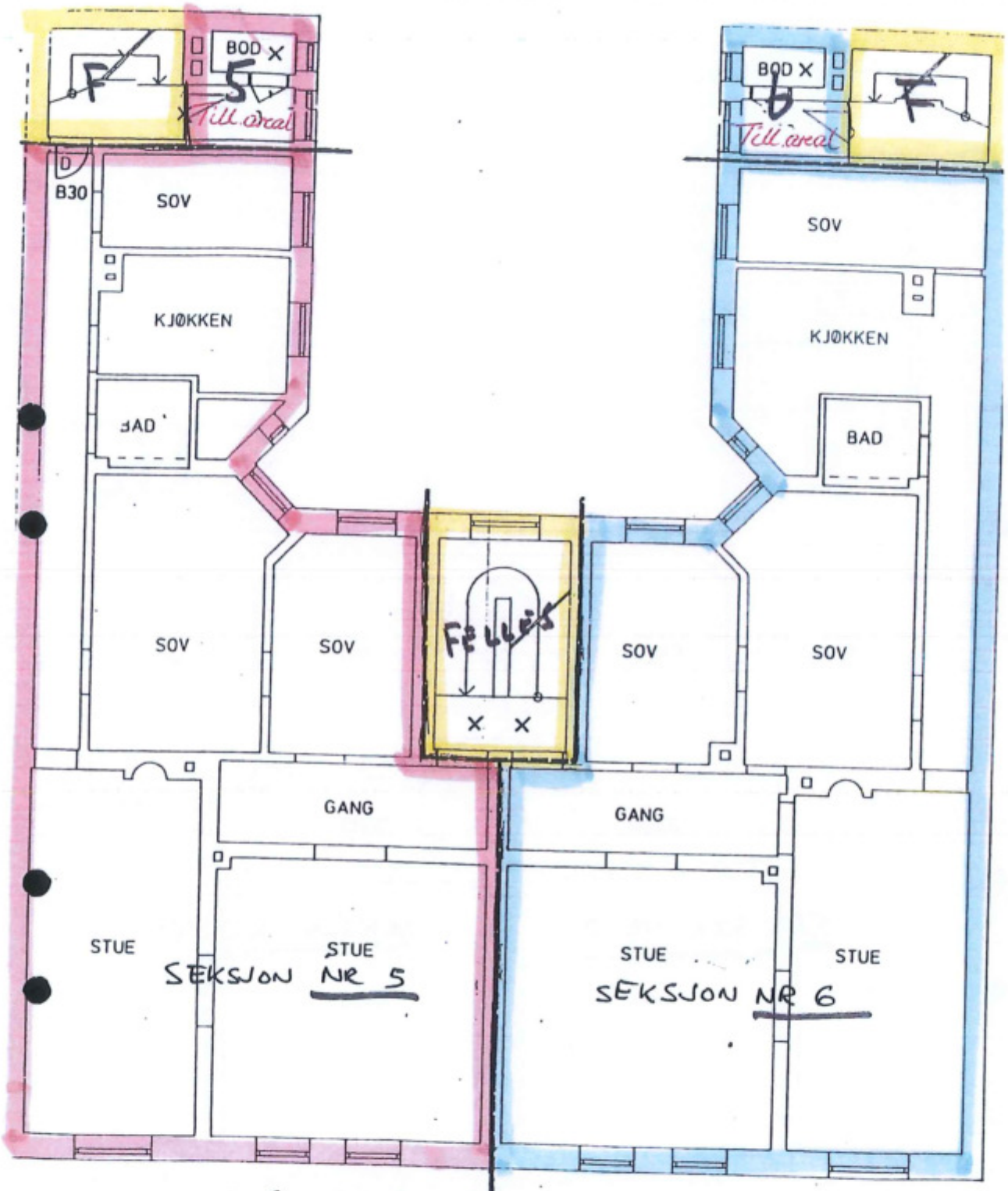
- 3 -



GNR 214, BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55D
PLAN 2. ETASJE

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

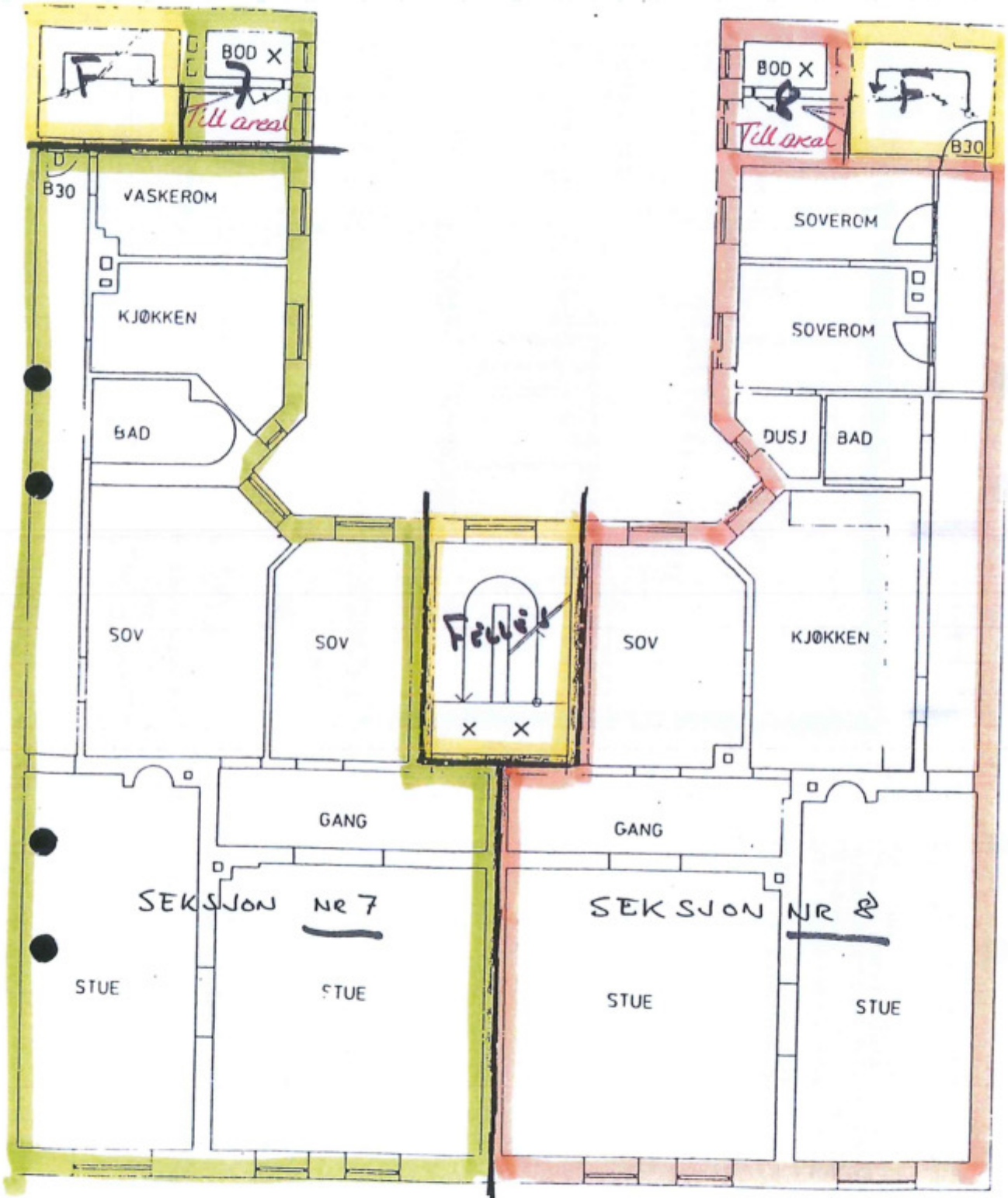
- 4 -



GNR. 214 BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55 D

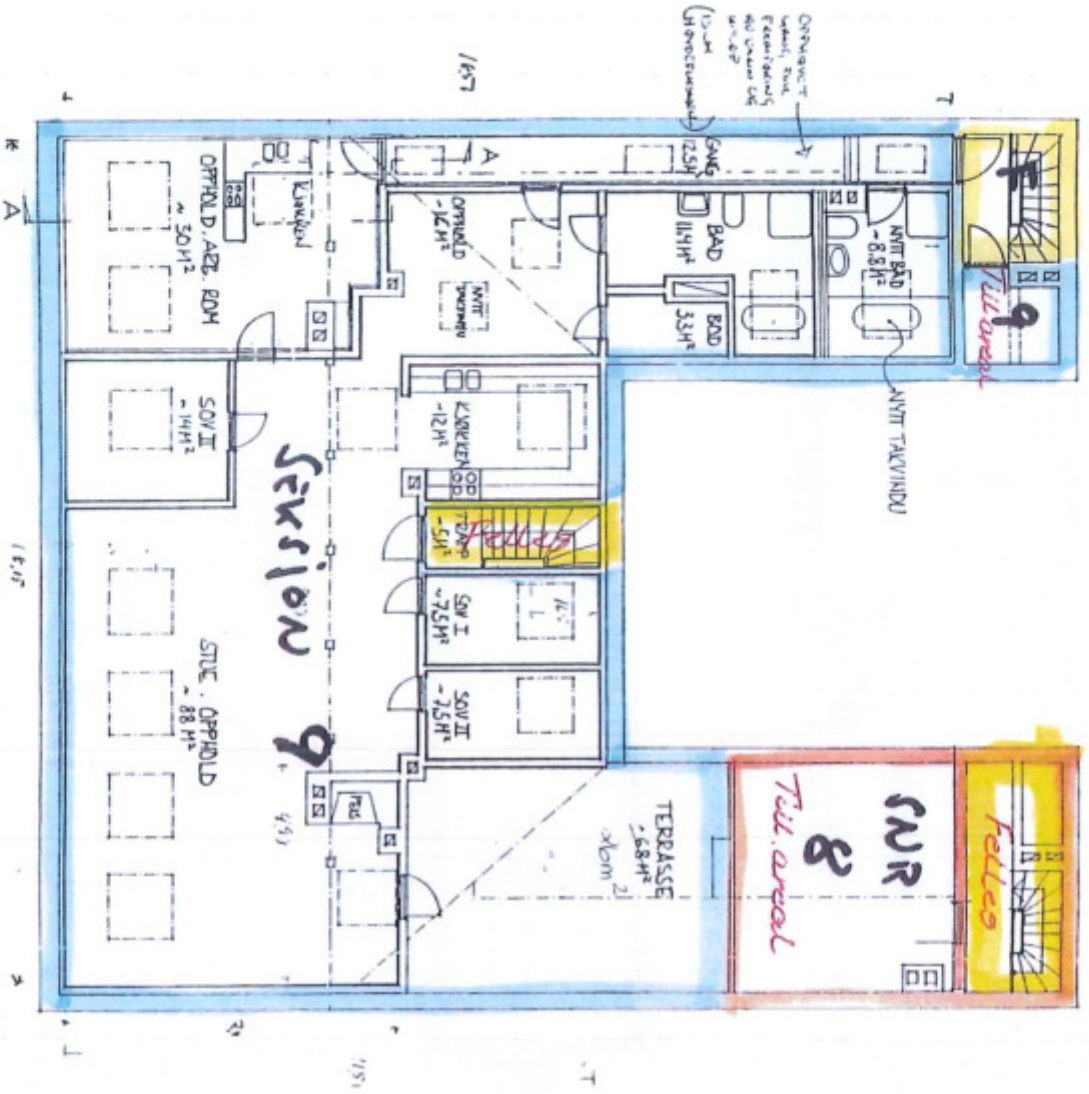
PLAN 3. ETASJE

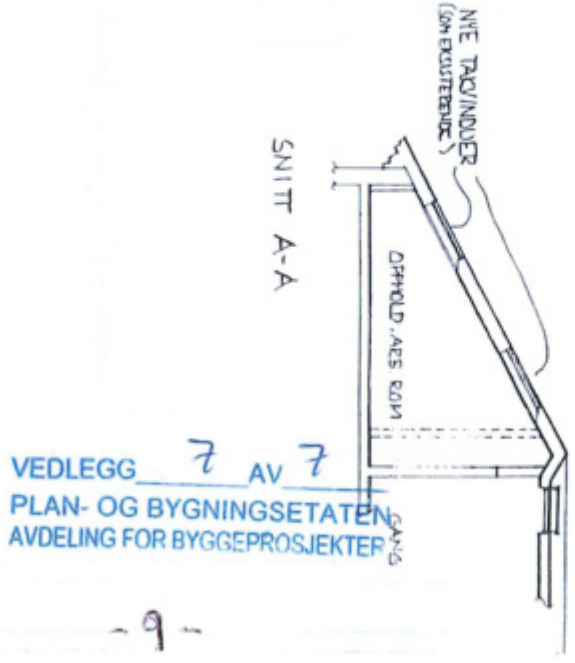
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR 214 BNR 71, OSLO
PILESTREDET 55 D
PLAN 4. ETASJE

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

REVIDERT RAMMESØKNAD

TONE FONDEVIK OG RUNE SYVERSEN
PILESTREDET 55 D. G.NR. 214. B.NR. 17. LOFTETASJE (5)
SKISSEFORSLAG TIL INNREDNING AV LEILIGHET PÅ LOFT.
PLAN OG LOKALT SNITT A - A.
Mål: 1: 100. Dato: 05.07.00

(3)

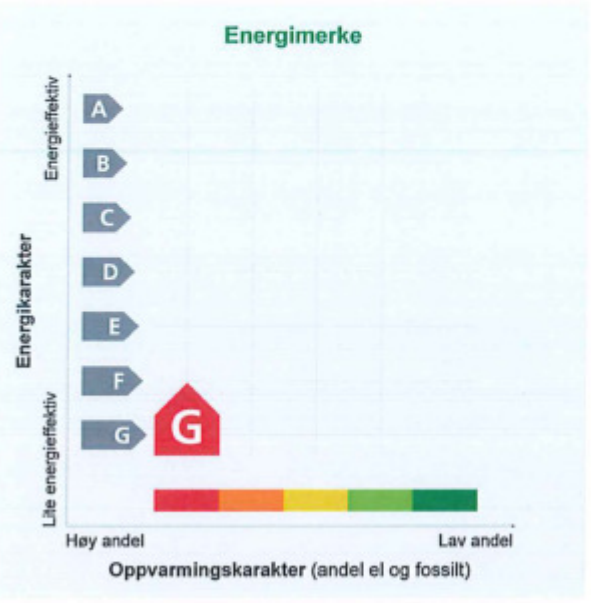
Sivilarkitekt Erik André Hvalbye, Øvre Ljanskollvei 4, 1169 Oslo
Tlf.: 22 61 71 05, 22 28 22 98, 930 11 076

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	GRØNNEGATA 16
Postnr	0350
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	71
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1307350
Dato	03.09.2021



Innmeldt av	Eirin Pauline Lade-Holtaas

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grønnegata 16
Gnr. 214 Bnr. 71 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0143

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater