GRØNNEGATA 12

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Meglerinfo

Vedtekter

Husordensregler

Årsberetning 2024

Protokoll årsmøte 2024

Ferdigattest - Boligblokk

Originale byggetegninger

Ferdigattest - ventilasjons-anlegg - 1978

Ferdigattest - utskifting av heis - 2017

Servitutt

Utsnitt reguleringskart

S-2255

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Grønnegata 12, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 65, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25081 **Referansenummer:** JS8315

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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

Leiligheten holder en gjennomgående meget god standard og er vesentlig oppgradert i 2025.
Overflatene består i hovedsak av fiskebensparkett og glatte, malte flater.

Felles mekanisk ventilasjon i bygget.
Felles varmt forbruksvann.
Elektrisk oppvarming.

Måltilpasset kjøkkeninnredning fra 2025 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet er nytt og holder en gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompaktlaminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenet har induksjonsplatetpp med kullfilterventilator, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom som er modernisert i 2025.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og dobbel hedekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett glassvegg, sluk i sone og dusjutsyr.

Utgang fra stuen til innglasset balkong med utsikt imot gate.

Det medfølger en kjellerbod og plass i kjølerom.
Det er gode tilbud i sameiet med treningsrom, biblotek, fellesvaskeri og toalett i trappeoppgangen.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong:

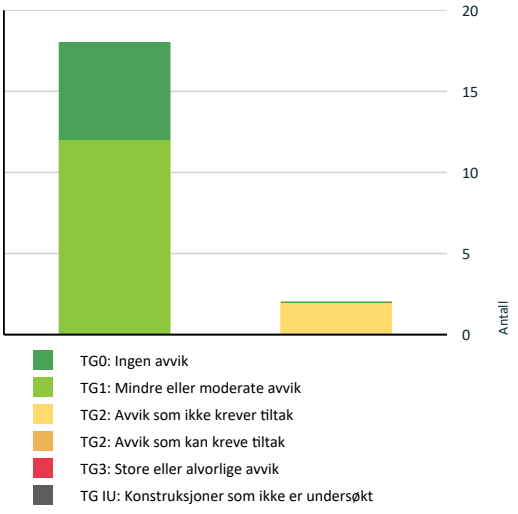
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:

- Kjøkkenet er flyttet til stuen og det originale kjøkkenet er omgjort til soverom. Deler av det samme soverommet er omgjort til et kontor med opplegg for vaskemaskin.
Kontoret tilfredsstiller ikke kravene til varig opphold.
- Balkongen er innglasset.

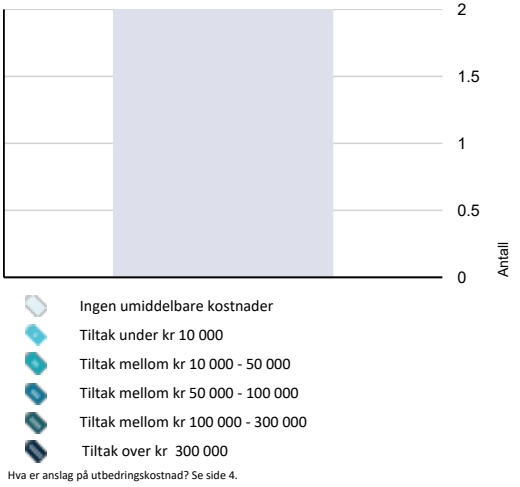
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong:

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten er omfattende pusset opp innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Glassruten i stuen er skiftet i 2025.
———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
———

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Eldre entrèdør.
–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stuen til sydøstvendt innglasset balkong.
1-stavs parkett på balkongen.
Malt tapet som brystning. Ellers glatte, malte falter.
Downlights montert i himling.

Rekkverk i betong med glassfelt på toppen.
Rekkverkshøyden er målt til 70cm. Dette er under dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er pusset og malt.
Flatt tak tekket med papp/membran.
Støpt såle på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1977 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
1-stavs parkett på balkongen.
Ellers fiskebenparkett i hele leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights montert i entré, stue/kjøkken, balkongen og bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene er nye i 2025 og fremstår som nytt.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 0 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 0 Andre innvendige forhold

Måltilpassede garderobeskap montert i entré, soverom og på kontoret.

–

Det er opplegg for vaskemaskin på kontoret. Waterguard med magnetventil og sensor er installert.

–

Ingen avvik registrert og innredning er nytt i 2025.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som er modernisert i 2025.
Arbeidene som er gjennomført innebærer blant annet skifte av sluk, ny membran, nye overflater, nye rør og innredning.

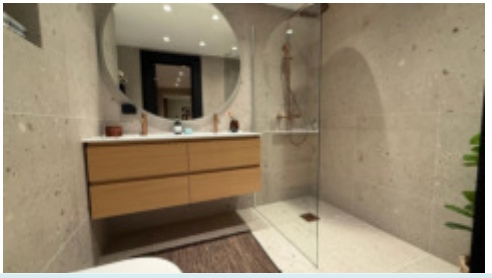
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider og baderommet fremstår som nytt.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og dobbel hedekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett glassvegg, sluk i sone og dusjutsyr.

–

Fordelerskap for rør i rør er plassert på vegg over toalettet med avrenning til baderommet.

Innredningen er ny og har ikke vært i bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Måltilpasset kjøkkeninnredning fra 2025 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet er nytt og holder en gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompaktlaminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenet har induksjonsplatetpp med kullfilterventilator, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
_

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Platetopp med integrert kullfilterventilator.

Mekanisk avtrekk ellers i leiligheten.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
_

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegg fra 2025.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg over toalett på baderommet.
Adkomst via luke .
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på kontor, bad og i entré.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap plassert i entré (innvendig skap).
9 automatsikringer installert i 2025.

–

Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavle.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
   2025 Det elektriske anlegget i leiligheten er oppgradert i 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

   Selger opplyser å overlevere dokumentasjon på overtakelse.
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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dokumentasjon og kursfortegnelse vil bli overlevert av selger på overtakelse.



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.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Selger opplyser at røykvarslere og brannslukningsapparat vil bli overlevert på overtakelse.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

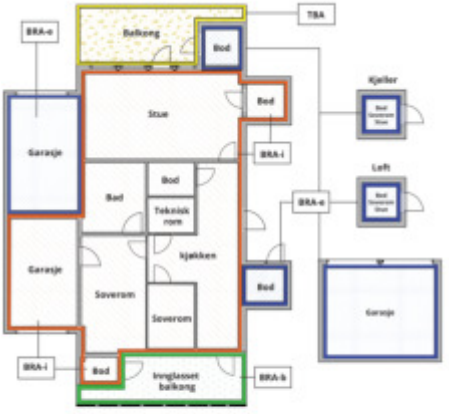
Hva er måleverdig areal?

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.



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

3-roms leilighet med innglasset balkong:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62		5	67	2
Underetasje		2		2	
SUM	**62**	**2**	**5**		**2**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Kontor		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

1.etasje:
Entré, bad, kontor, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til innglasset balkong målt til 4m² gulvflate. Veggen imot leiligheten er medberegnet i BRA-b og utgjør derfor 5m².

–

Underetasje:
Bod målt til 3m² merket med nummer 107.
Skapplass i kjølerom merket med 107.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:

- Kjøkkenet er flyttet til stuen og det originale kjøkkenet er omgjort til soverom. Deler av det samme soverommet er omgjort til et kontor med opplegg for vaskemaskin.
Kontoret tilfredsstiller ikke kravene til varig opphold.
- Balkongen er innglasset.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen brannklassifisert inngangsdør, det anbefales å montere en B-30 dør.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er bygget om og vesentlig oppgradert i 2025:
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt bad.
- Nye overflater.
- Ny plassbygd innredning i flere rom.
- Nytt kjøkken med åpen løsning i stuen.
- Nye interne vann og avløpsrør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med innglasset balkong:	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	65	0	7	1187 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Grønnegata 12

Hjemmelshaver
Khan Zuber Ali

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0107

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET GRØNNEGATE 12	290 / 10000	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	97705583

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med innglasset balkong i 1.etasje, sentralt beliggende i Homansbyen, bydel Frogner i Oslo.
Gode adkomstforhold med kort vei til det meste av fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler, barnehager, kaféer, og butikker.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Få minutters gange til National Teateret med overgang til tog og flytog.
Kort vei til flere gode treningsalternativ, blant annet Bislet Bad og moderne treningssenter.
Gangavstand til sentrum og Karl Johans gate med alt av servicetilbud og forretninger.
Få minutter unna ligger også Bogstadveien med godt tilbud av butikk og servicefasiliteter.
Området består i tillegg av en rekke parker; Vigelandsparken/Frognerparken, Slottsparken, St.Hanshaugen, Stensparken og Uranienborgparken.
Høyskolesenteret ligger rett ved og det er enkle kommunikasjonsmuligheter til flere skoler/ universiteter, som f.eks. UiO, Blindern og BI

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 187 m².

P-leie i kjeller under bygget og gjesteparkering på felles tomt. Parkeringsplasser leies ut etter venteliste, 600kr per mnd til beboere. 1 ledig plass per 8.11.24.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 788,00,-
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består av en blanding av funkisgårder og eldre klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 1977 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Sameiet G12 er et veldrevet sameie med 34 leiligheter og ligger sentralt plassert øverst oppe i Grønnegata 12 i Homansbyen. Gården er fra 1977 og er godt vedlikeholdt og har de siste årene gjennomgått betydelige oppgraderinger som ny fasade, nye vinduer, ny heis, nytt inngangsparti, etc.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	69989756			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/JS8315

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 Panorama

Oppdragsnr.
38250031

Selger 1 navn
Zuber Ali Khan

Gateadresse
Grønnegata 12

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sameie

Polise/avtalenr.: 1234

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: 38250031

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet er totalrenovert (uten soil). Det er lagt ny sveisemembran på gulv, tetti våtromsplater ihht forskrifter på alle vegger og nisjer, nye sluk, nytt rør i rør system, nytt toalett med nysisterne, nye dusjdør, baderomsmøbel, servantbatterier, og dusjarmatur. Alt er nytt ogubrukt som i resten av boligen
Arbeid utført av	VS Byggeservice as, Lislegaard bygg og membran. SG elektriker, Døgnservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lislegaard bygg og membran har lagt ny sveisemembran. Døgnservice AS har lagt nytt sluk

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av vannrør fra hovedgren/ledning er nytt. Det er montert nytt rør i rør system, blandebatterier, dusjarmaturer på alle bad, vaskerom (Kontor) og kjøkken. Det er lagt opplegg til vaskemaskin og tørk inne på vaskerommet samt oppkoblet oppvaskmaskin for kjøkkenet i boligen. Det er montert aquastop (vannstopper) på kjøkken under benk. Det er også Aquastop i skapet på kontor/disp rom hvor det lagt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
Arbeid utført av	Døgnservice AS

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	Det elektriske anlegget er nytt og det foreligger full dokumentasjon på alt arbeid som er utført fra firmaet. Kjøkken Nye kurs, og montering av komfyrvakt + stikkontakter til ovn, kombiovn/ mikro, kjøleskap, fryser og stikkontakter overbenk i kjøkken. - Nye varmekabler på badet. - Nye downlights er montert i stua, gangen og badet. -Bytting av stikkontakter, brytere og lamper i hele leiligheten. Nye føringsveier og sikringer.. Alt av kabler er nytt. Det er blitt brukt dimmer, bryter, stikkontakter mm av høykvalitetsmerket Elko Plus
Arbeid utført av	SG Elektriker 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	SG Elektriker AS

Document reference: 38250031

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette selskapet er sentralgodkjent
Arbeid utført av	VS BYGGESERVICE AS

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

Beskrivelse	Takstrapport fra Takstator V/Tony Andresen

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: 38250031

Tilleggskommentar

Det presiseres at selger ikke har bebodd eiendommen og har således lite kjennskap til området, naboer andre avtaler som evnt har blitt inngått (ikke gjeldende da dette er en egen seksjon) Videre kan det informeres om at det er garanti på all arbeid som elektro, rørlegger, håndverker tjenester som er blitt utført av de ulike firmaene. Det er også garanti på hvitevarer samt kjøkken som er levert fra HTH

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250031

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
omer khan	b685193005375ba58a7843a267246aa3f3fb84f8	03.02.2025 12:14:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250031

- 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

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Jenny Alise Fredriksen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3005827@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005827/38-25-0031 grønnegata 12 . Vår ref.: 7960-1-07 Dato: 30.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønnegate 12
Organisasjonsnr:	977055830
Seksjonseier:	Khan, Zuber Ali
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Grønnegata 12, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	214
Bnr.	65

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 69989756.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører.
- Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Rehabilitering: Planlegger å rehabilitere inngangspartiet sitt våren 2019.
- Garasje/Parkering: Se vedtektene §10.
- Administrasjonsgebyr til forretningsfører ved endring av leietaker.
- Vaskeri, trimrom med badstu og takgrill er tilgjengelig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208420542
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	4 756 977,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 788,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 589,00	
Viken fibernett	199,00	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 704,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 879,-
Annen formue:	12 010,-
Gjeld:	137 941,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207741345
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	1 218,51

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208420542
Restsaldo:	137 940,81
Kapitalkostnader:	1 751,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 940,82,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trond Pedersen, e-post: gronnegate12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.
Styrets kontaktinfo: gronnegate12@styrerommet.no
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. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

SAMEIET GRØNNEGATE 12

ORG. NR. 977 055 830

VEDTEKTER

Vedtektene ble vedtatt i sameiermøte den 14.04. 1999 med korreksjoner vedtatt sist under årsmøtet den 10. april 2019.

§ 1 NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiet har navnet Sameiet Grønnegate 12 og har gårdsnummer 214, bruksnummer 65 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 15. september 1976.

Eiendommen skal være et sameie mellom dem som til enhver tid har lovlig hjemmel til de respektive eierseksjoner. Seksjonseiere skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Eiendommen er delt opp i 34 eierseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett som oppgitt i den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Formålet med Sameiet er å:

1. ivareta driften av Sameiet
2. administrere bruk og vedlikehold av Sameiets felles arealer og anlegg
3. ivareta alle andre saker av felles interesse for Sameiet

I tilfeller hvor det er tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres dette på Sameiets årsmøte.

§ 2 RÅDERETT

Fysisk råderett

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenhetene kan endres og oppgraderes innvendig, innenfor rammene av gjeldende lover og forskrifter. Enhver endring eller installasjon skal utføres forskriftsmessig i henhold til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og skal meldes til styret i rimelig tid før arbeidet starter.

Øvrige deler av eiendommen, herunder ubebygget grunn, disponeres slik Sameiet til enhver tid treffer vedtak om og slik disse vedtekter bestemmer.

SAMEIET GRØNNEGATE 12

ORG. NR. 977 055 830

Rettslig råderett

Ingen kan eie eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Staten, fylkes-kommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger, som ledes og/eller kontrolleres av en av disse instansene, kan tilsammen erverve inntil 10% prosent (dvs. 3 seksjoner) av sameiets boligseksjoner. For Stortingets vedkommende, er det gjort en unntagelse fra denne bestemmelse, slik at Stortinget har kunnet eie eller erverve i alt inntil 11 av sameiets boligseksjoner, da inkludert de foran nevnte 10 %.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelings-begjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og gjeldende husordensregler.

§ 3 REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAGERE

Register over sameiere og leietagere må til enhver tid være oppdatert. Ved salg eller utleie av en leilighet er det eierens ansvar at melding og orientering om ny eier av leiligheten, eller ny leietager, gis/sendes Styret og Forretningsføreren innen kontrakt undertegnes, da senest 8 dager før overtagelse. Til enhver tid er det eierens ansvar å holde Styret underrettet om hvem som bor i eller disponerer den enkelte leilighet også i tilfeller der leiligheten er midlertidig utlånt eksempelvis til familie eller venner for kortere eller lengre tid, dette av sikkerhetshensyn.

Alle utgifter i forbindelse med salg eller utleie er fullt ut selgers/utleiers ansvar.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Bruksenhetene

Den enkelte seksjonseier plikter for egen regning å sørge for nødvendig vedlikehold av sin seksjon/bruksenhet og alt som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til. Vedlikeholdet skal utføres på en slik måte at det ikke forårsaker skade eller er til ulempe for andre seksjonseiere.

Vedlikehold av bruksenheten omfatter bl.a. nødvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdører, vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten, elektrisk ledningsnett fra og med bruksenhetens sikringsboks og vedlikehold av balkongens innside, om ikke annet følger av lov. Ny seksjonseier plikter å sørge for vedlikehold av sin bruksenhet, også i eventuelle tilfeller hvor forhenværende seksjonseier har forsømt seg.

Dersom endring av eller svikt i vedlikehold av en bruksenhet innebærer risiko for at bygningens tekniske eller estetiske standard forringes, plikter seksjonseieren å rette seg etter de pålegg som styret måtte gi. Dersom gitte pålegg ikke tas til følge, kan sameiet besørge nødvendig vedlikehold utført for seksjonseiers regning.

Fellesarealene

Vedlikehold/fornyelse av bygning, fellesareal og ethvert fellesanlegg, herunder adkomstvei og takterrasse samt friareal, bekostes av sameiet. Vedlikehold og fornyelser skal utføres så ofte det etter sin art er påkrevet, og på en slik måte at eiendommens tekniske og estetiske verdi ivaretas.

Ved ærender som er nødvendige i vedlikeholdsøyemed, som for eksempel undersøkelse eller utbedring av installasjoner, plikter den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfattes av dens eksklusive bruksrett, og å avfinne seg med eventuelle ulemper som måtte følge av dette.

§ 5 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader som ikke knytter seg utelukkende til den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at Sameiets kostnader betales innen forfall, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av felleskostnader skal hver seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à konto-beløp til Sameiet. Ekstraordinære innbetalinger i medhold av styrevedtak, kan innkreves med 14 dagers forutgående varsel ved behov.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til eierbrøken. Dette gjelder for eksempel utgifter til renovasjon, renhold av trappeløp i oppgangen, strømforsyning til fellesarealene, nødvendig vedlikehold og anskaffelser samt boligseksjonenes vaktmestertjeneste. Stortinget skal likevel ikke, så lenge de har en egen leverandør, betale for utgifter til TV-abonnement.

§ 6 PANTERETT

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, og mulige andre forhold, har Sameiet panterett i hver seksjon, stor 2x folketrygdens grunnbeløp. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum, og skal ikke ha opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet etter 80 % av senere lånetakst, avholdt av takstmann eller en offentlig instans.

§ 7 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre bestående av leder og 2- 4 medlemmer. Styreleder sammen med ett styremedlem forplikter sameiet. Det tilligger Styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste.

Årsmøtet velger Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Dertil kan det velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, varamedlemmer i 1 år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er omme. Styret skal da ha rimelig forhåndsvarsel om slik tilbaketreden.

Forretningsfører og styremedlemmer har ikke adgang til å delta i behandling av saker eller spørsmål hvor de selv har personlig eller økonomisk særinteresse.

Om Styrets kompetanse, styremøter og innkalling mv. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner.

§ 8. ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om fastsatt dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker at skal behandles på årsmøtet, skal meldes til styret innen angitt frist.

Det ordinære årsmøtet skal innkalles av styret med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel. Årsrapport, revidert årsregnskap, budsjett og dagsorden for møtet skal følge innkallingen.

Innkalling til årsmøter skal skje skriftlig. I denne og andre sammenheng omfatter begrepet «skriftlig» også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal klart angi de saker som skal behandles på møtet. For at et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette innen angitt frist.

På årsmøter kan det ikke treffes vedtak i andre saker enn de saker som er nevnt i

innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt seksjonseiermøte for behandling av eventuelle nye saker.

Følgende skal behandles på det ordinære årsmøtet:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett.
3. Fastsettelse av godtgjørelse til Styret.
4. Andre saker, som nevnt i innkallingen.
5. Valg av styreleder, styremedlemmer, eventuelle varamedlemmer og revisor.

Styret kan om nødvendig kalle inn til ekstraordinære årsmøter, og da med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Ekstraordinære årsmøter skal holdes når Styret

finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøter skal ledes av styreleder med mindre de tilstedeværende velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Det er møteleders ansvar at alle saker som behandles, og at alle vedtak som fattes, protokollføres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Seksjonseierne har én stemme for hver seksjon de eier. En seksjonseier kan være representert under årsmøtet ved en fullmektig som har skriftlig fullmakt. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av Lov om eierseksjoner eller disse vedtekter.

§ 9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

9.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

9.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Søknader om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal forelegges årsmøtet til avgjørelse.

§ 11. GARASJE OG PARKERING

Garasje og utendørs parkeringsområder er Sameiets eiendom. Seksjonseierne har fortrinnsrett til leie og benyttelse av parkeringsområdene. Ingen seksjonseier kan leie mer enn én parkeringsplass. Unntak fra denne regel er leiekontrakter inngått før år 2000 samt tilfeller hvor Styret gir skriftlig dispensasjon. Hvor slik skriftlig dispensasjon er innvilget, kan Styret med minst 1 måneds varsel tilbakekalle dispensasjonen dersom en seksjonseier uten egen tildelt parkeringsplass, har behov for en plass, eller dersom Styret finner andre tungtveiende grunner for slik tilbakekalling.

Styret kan tillate at parkeringsplasser uten leietaker leies ut til ikke-seksjonseiere. Dog skal kontrakter inngått med ikke-seksjonseiere ha en klausul om fravikelse med minst 1 måneds varsel dersom Sameiet selv eller en seksjonseier uten egen parkeringsplass har behov for plassen.

En seksjonseier med fast kontrakt om leie av en parkeringsplass kan med Styrets godkjennelse leie ut sin tildelte garasjeplass til leietakere i egen leilighet eller til andre ikke-seksjonseiere, men vil i slike tilfeller bli belastet leie til Sameiet for den samme tariff som måtte være fastsatt for ikke-seksjonseiere.

Når det gjelder parkeringsområdene på Sameiets eiendom i Grønnegate (som omfatter fortau og 50% av gatelegemet foran bygningen) og i Gustavs gate, er utleie av disse arealene til et parkeringsselskap under en langsiktig kontakt, eller senere endringer av kontrakts- eller bruksforhold, underlagt Styrets beslutningsmyndighet.

Ladning av el-biler gjennom ikke-autoriserte uttakspunkter for strøm innendørs eller i garasjen kan medføre brannfare og er følgelig ikke tillatt.

§ 12., OM FORSTÅELSEN AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet i den hensikt at tvister skal unngås, og at forholdet mellom seksjonseierne skal være godt.

Dersom det skulle oppstå uenigheter i spørsmål som disse vedtekter ikke omhandler, og disse ikke kan løses i minnelighet, kommer den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner til anvendelse.

Endringer i disse vedtekter kan bare skje med tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet, med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Oslo, 10. april 2019.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET GRØNNEGATE 12

ORG. NR. 977 055 830

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt av årsmøtet 25.04.2001, med endringer av 10.04.2019)

1 .

Det påhviler hver enkelt av gårdens beboere et ansvar for å vareta de verdier som bygningen representerer, gjennom et godt indre vedlikehold av leilighetene og med omhu bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte. Røyking i fellesarealene og i garasjen er strengt forbudt.

Ved utleie påhviler det leilighetens eier å sikre at leieboer får utlevert og setter seg inn i husordensreglene. Utleie skal godkjennes av Styret før innflytting kan finne sted.

2 .

Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn, hverken i bygningen eller i garasjen. Det er den enkelte beboers ansvar at dette overholdes.

3 .

Gårdsplass, trappegang, trapperepos'er, heisen, korridorer, vestibyle, takterrasse, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder og kjølerom, skal til enhver tid holdes ryddige. Her må ikke settes gjenstander eller ting så som kasser, pappesker, møbler, skotøy, sportsartikler, sykler, barnevogner etc. etc..
Ting som hensettes eller henges opp i fellesarealene uten etter spesifikk avtale med Styret og uten å være merket med navn, kan uten ansvar for Styret bli fjernet og kastet uten videre varsel.

4 .

Sykler, ski og barnevogner skal plasseres i de rom som er avsatt for disse formål.

5 .

Avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Avfall som ikke skal, eller kan, kastes i søppelsjakten, må bringes ned i søppelrommet og legges i container der.

SAMEIET GRØNNEGATE 12

ORG. NR. 977 055 830

Avfall og skrot som etter Kommunens regler ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å bringe til glass- og metall containerne i Oscars gate eller annet offentlig avfallsdepot.
Pappkasser og kartonger må være brettet eller revet opp innen de legges i containeren.
Det påhviler alle beboere å rette seg etter og overholde de kommunale regler for søppel- og avfallsbehandling.

6 .

Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i den oppstilte papirkurv.

7 .

Banking og lufting av tepper, sengklær eller tøy fra vindu eller balkong må ikke forekomme. Tørking av tøy på balkong må unngås, men må i alle tilfeller skje slik at dette ikke er synlig utenfra.

8 .

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen. Om ønskes, kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender. Markiser og persienner som ønskes satt opp, skal følge de standardfarger som er bestemt, for persiennene grå nr.7068, og for markisene grå nr. 727/15.
Navneskilt på dører og postkasser skal følge de regler som er fastsatt av Styret: skilt til entrédører, til postkasser og ringetablåer skal være av fastsatt standardisert type og bestilles gjennom vaktmesteren. Nøkler til ytterdører, vaskeri, garasjedør og sykkelrom bestilles ved behov, gjennom Styrets leder.

9 .

Det er tillatt å holde husdyr som f. eks. katt eller hund, så lenge dette på forhånd er meldt fra til Styret og ikke er til sjenanse for andre beboere.

1 0 .

Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier/leieboer. Sameiets forsikringsselskap gir bare dekning for skader knyttet til selve bygningen og det forutsettes at eier/beboer av den enkelte leilighet har egen forsikringsdekning for annen skade. Vaktmesteren, i samarbeid med Styret, har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs. Dersom det ønskes at vaktmesteren påtar seg reparasjoner eller mindre arbeid i en leilighet, skal dette avtales direkte med vaktmesteren av vedkommende beboer, og gjøres opp direkte.

SAMEIET GRØNNEGATE 12

ORG. NR. 977 055 830

1 1 .

Terrassen i 5. etasje kan benyttes av alle sameiere. Den skal holdes ryddig. Fluktstoler og lignende plasseres etter bruk i oppbevaringsrommet ved siden av. Bruk av den felles grill og annet felles utstyr **skal skje med forsiktighet og omtanke og alt skal være forsvarlig rengjort og satt på plass etter hver bruk.**

1 2 .

Selskapelighet på terrassen skal meddeles de øvrige beboere ved oppslag på tavlen ved postkassene. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og ved at det tas tilbørlig hensyn til naboene.

1 3 .

Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres av vaktmesteren.

1 4 .

Garasjeplassene skal til enhver tid holdes ryddige. Av hensyn til brannfaren **tillates ikke** lagring i garasjen av annet enn ett sett vinter/sommerhjul/dekk. Disse **skal** henges opp på de opphengsstativ som hører til de enkelte plasser. Ting som hensettes på gulvet, vil bli fjernet uten ansvar for Sameiet.

1 5 .

Vaskeriet kan benyttes av beboerne etter forhåndsvalg av tid. Dette skjer ved markering på den oppstilte tavle og forutsetter bruk av det betalingskort som hører til hver leilighet.

Brukeren er ansvarlig for at vaskeriet er rengjort og tørket etter hver bruk og at all lo er fjernet fra tørketrommelen. Den enkelte bruker er ansvarlig for å sette seg nøye inn i forskriftene for bruk av maskiner og utstyr og må nøye overholde disse.
Bruk av vaskeriet er ikke tillatt etter kl. 2300.

1 6 .

Det skal til enhver tid herske ro og orden i bygningen.
Større innrednings- eller ombygnings-arbeider skal meddeles Styret på forhånd, og de øvrige beboere også gjennom oppslag på tavlen ved postkassene.
Slike arbeider er ikke tillatt lørdager etter kl. 1500 og ikke på søndager og offentlige helligdager.

1 7 .

Banking og boring i vegger må ikke forekomme før kl. 0800 eller etter kl. 1600.
Vedvarende banking og boring må skje med omtanke for husets øvrige beboere.

SAMEIET GRØNNEGATE 12

ORG. NR. 977 055 830

Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høylytt selskapelighet, må ikke forekomme etter kl. 2300.

.....

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7960
Sameiet Grønnegate 12

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønnegate 12

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

Dato for årsmøtet:
19. juni 2024 kl. 18:00, 6612 Biblioteket .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utleie av fellesområder
9. Finansiering av balkongrehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grønnegate 12

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

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 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 5

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.

Vedlegg

1. 7960 beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ledes av et styre bestående av leder og 2-4 medlemmer og alle styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for 1 år (Jfr vedtektenes §7)

Følgende personer er på valg
Styreleder:
Øyvind Grødal Berg

Styremedlem:
Leif R Evensen

Følgende er Ikke på valg:
Pernille Hübert (varamedlem)
Nina Oftedahl

Roller og kandidater

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

- Trond Pedersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Wollen Løken
- Mona Bjerke Carlsson
- Øyvind Berg
- Ulf Rolfsen

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

- Leif Evensen

Sak 8
Utleie av fellesområder

Forslag fremmet av:
Nina Oftedahl og Leif Evensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utleie av rom fellesarealer

Tre rom av sameiets fellesarealer har vært utleid i ca. 2 år, for til sammen ca kr 3200 pr mnd. Rommene ble brukt som lager, og brakte inn ca kr 40 000 i 20243. Leietaker er nå oppsagt, og rommene tømt.

Det største rommet har tidligere blitt stilt til disposisjon for beboere som selskapslokaler og deretter som kontor for tidligere styreleder. Dette rommet kan benyttes på annen måte til glede for fellesskapet, for eksempel som gjesterom eller det kan leies ut.

Styrets innstilling

Styret er delt i oppfatningen av hvordan arealene skal brukes. Ekstern leietaker kan utgjøre en risiko, men også gi sameiet god inntekt. Jeg ber derfor om at årsmøtet treffer en prinsipiell avgjørelse om hvordan disse lokalene kan benyttes.

Forslag til vedtak 1

Arealene leies ikke ut

Forslag til vedtak 2

Arealene kan leies ut, seksjonseiere har fortrinnsrett

Sak 9

Finansiering av balkongrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i mange år hatt utfordringer med vanninntrenginger fra balkonger i 5. etasje som har resultert i vannskader i flere leiligheter i 4. og 5. et. Gjentatte utbedringer er forsøkt, uten at problemet har blitt løst. Styret har ikke tilstrekkelig kompetanse på området og har derfor engasjert Sweco til å finne årsak og foreslå løsning. Espen André Knudsen, bygningsingeniør/seniorrådgiver bygg, har gjennomført befaring og utarbeidet løsningsforslag som vedlegges. Sweco har også bistått i utarbeidelse av konkurransegrunnlag for gjennomføring av foreslått løsning og evaluert de to tilbudene som kom inn. På bakgrunn av tilbudsevalueringen anbefaler Sweco at sameiet inngår kontrakt med Oslo Murmesterbedrift AS som, etter deres vurdering, var både rimeligst og best. Kostnaden er ca. 1, 5 mill. med tillegg for eventuelle timesarbeider (bl. a. usikkerhet rundt skadeomfang under betong). Styret mener tiltaket er helt nødvendig å gjennomføre og har kontrahert med Oslo Murmesterbedrift AS. Denne saken gjelder derfor ikke om tiltaket skal gjennomføres, men hvordan sameiet skal finansiere utbedringen. Styret legger fram for årsmøtet tre alternativer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 1.

Forslag til vedtak 1

Fullfinansiering gjennom låneopptak på 1,5 MNOK. Lån gjennom sameiet innebærer høyere rente enn en privatperson kan oppnå. Fordelen er at utgiften fordeles fram i tid også. Dersom det ikke påløper vesentlige ekstra kostnader, vil dette også gi sameiet tilstrekkelig arbeidskapital til å komme gang med utbedring av vannskader i bakgård/kjeller.

Forslag til vedtak 2

Låneopptak på 1,1 MNOK. og bruke minst 0,4 MNOK. av oppspart kapital. Det gir sameiet strammere økonomi og mindre fleksibilitet. Sameiet kan likevel måtte innhente ytterligere kapital for å dekke rehabilitering av garasjen.

Forslag til vedtak 3

Innhenting av kapital fra eierne Kapitalbehov vil i snitt være ca 44 000 per seksjon, deling vil være som fordeling av felleskostnader, dvs forholdsmessig etter størrelsen på leilighetene. Beløpet kan kreves inn i sin helhet, eller f.eks. fordeles på fire måneder, september – desember.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Grødal Berg	Vibes Gate 18 B
Styremedlem	Leif Evensen	Grønnegata 12
Styremedlem	Geir Herring (bo)	Grønnegata 12
Styremedlem	Nina Oftedahl	Grønnegata 12
Varamedlem	Pernille Hübert	Priorveien 2 G

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Grønnegate 12
Sameiet består av 34 seksjoner.
Sameiet Grønnegate 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977055830, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 65

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Grønnegate 12 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

- Sameiet har over tid hatt store problemer med vannlekkasjer fra terrasser i femte etasje. Tidligere utbedringer har ikke lykkes og Sweco har på vegne av styret utarbeidet en løsning som forhåpentligvis løser problemet en gang for alle. De aktuelle tiltakene har vært ute på anbud, og arbeid vil bli igangsatt i løpet av sommeren. Utbedringer av innvendige skader vil skje så snart årsaken forhåpentligvis er utbedret.

  Det er problemer med vanninntrengning i kjeller fra bakgård. Dette gjelder både Grønnegate 10 og 12, og må også utbedres av begge sameier i fellesskap idet vi i stor grad har felles avløp i bakgård. Det må gjøres avbøtende tiltak i år, men mest sannsynlig må det gjøres større tiltak i bakgård neste år.

  Det er innstallert lyskaster utenfor søppelbod for å unngå uønsket opphold der. Dette har medført mindre problemer knyttet til urinering, gjenlagte sprøytespisser og generell forsøpling.

  Heisalarmen er oppgradert til 5G-nett. Dette gjør at heisen er operativ og godkjent selv om det gamle 2G-nettet fases ut.

  Grønnegate 12 har nå bengynt å betale en omforent sum til Grønnegate 10 for drift og vedlikehold av felles nedkjørsel til parkeringskjeller. Det ble betalt en engangssum for de tre foregående år (tidligere år er foreldet), og det vil fremover bli faktuert basert på antall plasser i de to parkeringskjellerne.

  Alle parkeringsplasser har gjennom året vært utleid, men to oppsagte plasser holde nå av til nødvendig parkering ifbm. Utbedring av fuktskader i femte etasje.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 845 210.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 555 000 til ordinær drift og vedlikehold samt forberedende arbeider knyttet til vannlekkasjer. I tillegg kommer kr 1 500 000 til utbedring av vannlekkasjer (se egen sak)

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grønnegate 12.

Lån
Sameiet Grønnegate 12 har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207741345	3 401 424,00	30.05.24	114 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,59% flytende rente	7,89%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grønnegate 12 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 502 988. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 10. juni 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

SAMEIET GRØNNEGATE 12
ORG.NR. 977 055 830, KUNDENR. 7960

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 897 056	1 766 700	0	1 961 000
Ladeinntekter EL-bil		10 005	2 477	0	8 000
Andre inntekter	3	10 830	2 552	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 917 891**	**1 771 729**	**0**	**1 969 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-62 592	0	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-11 518	-10 809	0	-11 500
Forretningsførerhonorar		-79 008	-75 958	0	-82 000
Konsulenthonorar	7	-15 391	-132 377	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-176 128	-122 437	0	-555 000
Forsikringer		-157 560	-139 100	0	-172 000
Kommunale avgifter	9	-228 797	-246 891	0	-262 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 231	0	0
Energi/fyring		-175 249	-206 000	0	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 512	-58 515	0	-61 000
Andre driftskostnader	10	-240 256	-144 112	0	-222 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 199 468**	**-1 250 022**	**0**	**-1 583 110**
DRIFTSRESULTAT		**718 423**	**521 708**	**0**	**385 890**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 547	15 755	0	0
Finanskostnader	12	-241 982	-176 528	0	-251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-215 434**	**-160 773**	**0**	**-251 000**
ÅRSRESULTAT		**502 988**	**360 935**	**0**	**134 890**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		502 988	360 935		

SAMEIET GRØNNEGATE 12
ORG.NR. 977 055 830, KUNDENR. 7960

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 593	35
Andre kortsiktige fordringer	13	1 592	0
Driftskonto OBOS-banken		186 272	683 706
Sparekonto OBOS-banken		815 118	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 004 575**	**683 741**
SUM EIENDELER		**1 004 575**	**683 741**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 637 671	-3 140 660
SUM EGENKAPITAL		**-2 637 671**	**-3 140 660**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 482 881	3 725 698
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 482 881**	**3 725 698**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 907	5 640
Leverandørgjeld		67 039	47 093
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 240 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	763
Påløpte renter		22 837	1 204
Påløpte avdrag		19 568	0
Annen kortsiktig gjeld	16	39 014	44 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 365**	**98 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 004 575**	**683 741**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2024
Styret i Sameiet Grønnegate 12

Øyvind Grødal Berg Leif Evensen Geir Herring (bo)

Nina Oftedahl

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 485 004
Garasjeleie	202 300
Parkering	114 100
Viken fibernett	54 924
Forretningslokale	40 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 897 056**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Vaskeri	10 830
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 830**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 518.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 563
Andre konsulenthonorarer, Innbetalingstjenester.no	-2 728
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 391**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 545
Drift/vedlikehold elektro	-63 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-176 128**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 225
Renovasjonsavgift	-53 572
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-228 797**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Verktøy og redskaper	-21 500
Driftsmateriell	-998
Vaktmestertjenester	-102 569
Renhold ved firmaer	-86 190
Snørydding	-14 940
Andre fremmede tjenester	-460
Kontor- og datarekvisita	-6 480
Andre kontorkostnader	-3 378
Bank- og kortgebyr	-2 841
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-240 256**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 288
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	106
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 729
SUM FINANSINNTEKTER	**26 547**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-241 800
Renter på leverandørgjeld	-182
SUM FINANSKOSTNADER	**-241 982**

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Charge desember	1 592
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 592**

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-4 550 000	
Nedbetalt tidligere	824 302	
Nedbetalt i år	242 817	
		-3 482 881
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 482 881**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-23 800
Styrehonorar med arbeidsgiveravgift ikke utbetalt 2022	-9 509
Styrehonorar med arbeidsgiveravgift ikke utbetalt 2021	-5 705
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-39 014**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 69989756. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24
Selskapsnummer: 7960 **Selskapsnavn:** Sameiet Grønnegate 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grønnegate 12

Organisasjonsnummer: 977055830
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, 6612 Biblioteket .

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 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:
Øyvind Berg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Pernille Hübert foreslått.

✓ **Vedtatt.**

5. 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 65.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ledes av et styre bestående av leder og 2-4 medlemmer og alle styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for 1 år (Jfr vedtektenes §7)

Følgende personer er på valg
Styreleder:
Øyvind Grødal Berg

Styremedlem:
Leif R Evensen

Følgende er Ikke på valg:
Pernille Hübert (varamedlem)
Nina Oftedahl

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Trond Pedersen

Følgende stilte til valg:
Trond Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Berg
Mona Bjerke Carlsson
Eirik Wollen Løken

Følgende stilte til valg:
Øyvind Berg
Mona Bjerke Carlsson

Eirik Wollen Løken
Ulf Rolfsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Leif Evensen

Følgende stilte til valg:
Leif Evensen

8. Utleie av fellesområder

Fremmet av: Nina Oftedahl og Leif Evensen

Utleie av rom fellesarealer

Tre rom av sameiets fellesarealer har vært utleid i ca. 2 år, for til sammen ca kr 3200 pr mnd. Rommene ble brukt som lager, og brakte inn ca kr 40 000 i 20243. Leietaker er nå oppsagt, og rommene tømt.

Det største rommet har tidligere blitt stilt til disposisjon for beboere som selskapslokaler og deretter som kontor for tidligere styreleder. Dette rommet kan benyttes på annen måte til glede for fellesskapet, for eksempel som gjesterom eller det kan leies ut.

Styrets innstilling

Styret er delt i oppfatningen av hvordan arealene skal brukes. Ekstern leietaker kan utgjøre en risiko, men også gi sameiet god inntekt. Jeg ber derfor om at årsmøtet treffer en prinsipiell avgjørelse om hvordan disse lokalene kan benyttes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Arealene leies ikke ut

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Arealene kan leies ut, seksjonseiere har fortrinnsrett

✓ **Vedtatt. 17 stemte for forslag 2 og 8 i mot. Dermed utgår forslag 1.**

9. Finansiering av balkongrehabilitering

Sameiet har i mange år hatt utfordringer med vanninntrenginger fra balkonger i 5. etasje som har resultert i vannskader i flere leiligheter i 4. og 5. et. Gjentatte utbedringer er forsøkt, uten at problemet har blitt løst. Styret har ikke tilstrekkelig kompetanse på området og har derfor engasjert Sweco til å finne årsak og foreslå løsning. Espen André Knudsen, bygningsingeniør/seniorrådgiver bygg, har gjennomført befaring og utarbeidet løsningsforslag som vedlegges. Sweco har også bistått i utarbeidelse av konkurransegrunnlag for gjennomføring av foreslått løsning og evaluert de to tilbudene som kom inn. På bakgrunn av tilbudsevalueringen anbefaler Sweco at sameiet inngår kontrakt med Oslo Murmesterbedrift AS som, etter deres vurdering, var både rimeligst og best. Kostnaden er ca. 1, 5 mill. med tillegg for eventuelle timesarbeider (bl. a. usikkerhet rundt skadeomfang under betong). Styret mener tiltaket er helt nødvendig å gjennomføre og har kontrahert

med Oslo Murmesterbedrift AS. Denne saken gjelder derfor ikke om tiltaket skal gjennomføres, men hvordan sameiet skal finansiere utbedringen. Styret legger fram for årsmøtet tre alternativer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler alternativ 1.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fullfinansiering gjennom låneopptak på 1,5 MNOK. Lån gjennom sameiet innebærer høyere rente enn en privatperson kan oppnå. Fordelen er at utgiften fordeles fram i tid også. Dersom det ikke påløper vesentlige ekstra kostnader, vil dette også gi sameiet tilstrekkelig arbeidskapital til å komme gang med utbedring av vannskader i bakgård/kjeller.

✓ **Vedtatt. 14 for forslag 1,**
0 for forslag 2,
1 for forslag 3.

Forslag til vedtak 2:
Låneopptak på 1,1 MNOK. og bruke minst 0,4 MNOK. av oppspart kapital. Det gir sameiet strammere økonomi og mindre fleksibilitet. Sameiet kan likevel måtte innhente ytterligere kapital for å dekke rehabilitering av garasjen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Innhenting av kapital fra eierne Kapitalbehov vil i snitt være ca 44 000 per seksjon, deling vil være som fordeling av felleskostnader, dvs forholdsmessig etter størrelsen på leilighetene. Beløpet kan kreves inn i sin helhet, eller f.eks. fordeles på fire måneder, september – desember.

✗ **Ikke vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520411032

Dokument

7960 Sameiet Grønnegate 12 19.06.2024
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-06-19 18:47:04 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2024-06-19 18:53:57 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Øyvind Grødal Berg (ØGB)
+4792 05 73 00
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Øyvind Grødal Berg"
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"
2022-07-04 17:18:15 CEST (+0200)
Signert 2024-06-19 18:51:07 CEST (+0200)

Pernille Hübert (PH)
+4793 65 56 70
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Pernille Hübert"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-09-13 17:32:27 CEST (+0200)
Signert 2024-06-19 18:53:57 CEST (+0200)

henry tran (ht2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-12 22:44:37 CET (+0100)
Signert 2024-06-19 18:47:55 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520411032

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

FERDIGATTEST - BOLIGBLOKK

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 115060
KR/BP

KOPI

Oslo, den 17.3.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Grönnegt. 12, Oslo 3

Journalnr.
75/1913

Arbeidets art
Nybygg

Anmeldt avsluttet
20.2.1978

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Gimlehus A/S, Grönnegt. 12, Oslo 3

Byggemelder
Ark.ene Balstad & Hovind, Fr. Nansens vei 2, Oslo 3

Ansvarshavende
Tömmerm. Gunnar Mannerud, Joh. Svendsens vei 11, 1410 Kolbotn

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

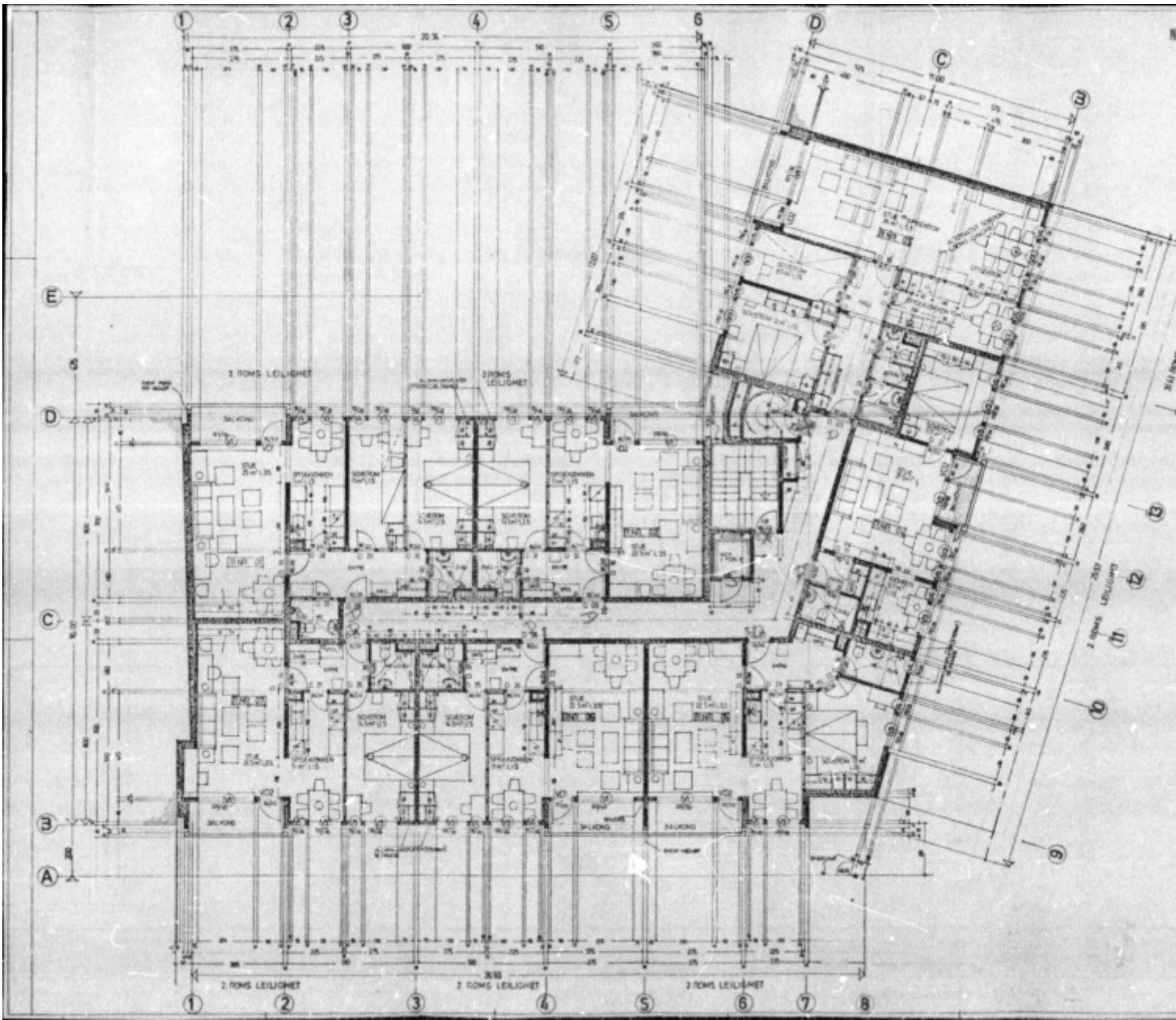
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Kaare Regbo

Ing. Kaare Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ORIGINALE BYGGETEGNINGER


3 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET

FERDIGATTEST - VENTILASJONS-ANLEGG - 1978

Arbeidssted	Mpl.nr	Lnr
Grønnegt. 12/Dronregt. 14 B		78/1068

Byggherre

A/S Gjelshus
Sandakerveien 24
Oslo 4

Ansvarshavende Rørgrelder:

Lufttekn.anl. Pail Pettersen
Arnes vei 19
Oslo 4

KR/BP

Dato 17. februar 1978

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

for bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

SKI. C-14. ANDVORD

FERDIGATTEST - UTSKIFTING AV HEIS - 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Dato: 06.12.2017

Deres ref.: Bjørn Andersen Vår ref.: 201705917-4 Saksbeh.: Jetmir Sabani Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GRØNNEGATA 12	Eiendom:	214/65/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRØNNEGATE 12	Adresse:	c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO
Søker:	KONE AKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6009 Etterstad, 0601 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grønnegata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.12.2017.

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.

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 06.12.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRØNNEGATE 12, c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO, ipdas@online.no

SERVITUTT

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0031 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3657365/25570661
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 91

Dato
21.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502896	105	23.2.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	65	0	1

[ ] 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

Gnr. 2 1 4 Bnr. 6 5

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 12. Grønneggata ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../..... 19.59

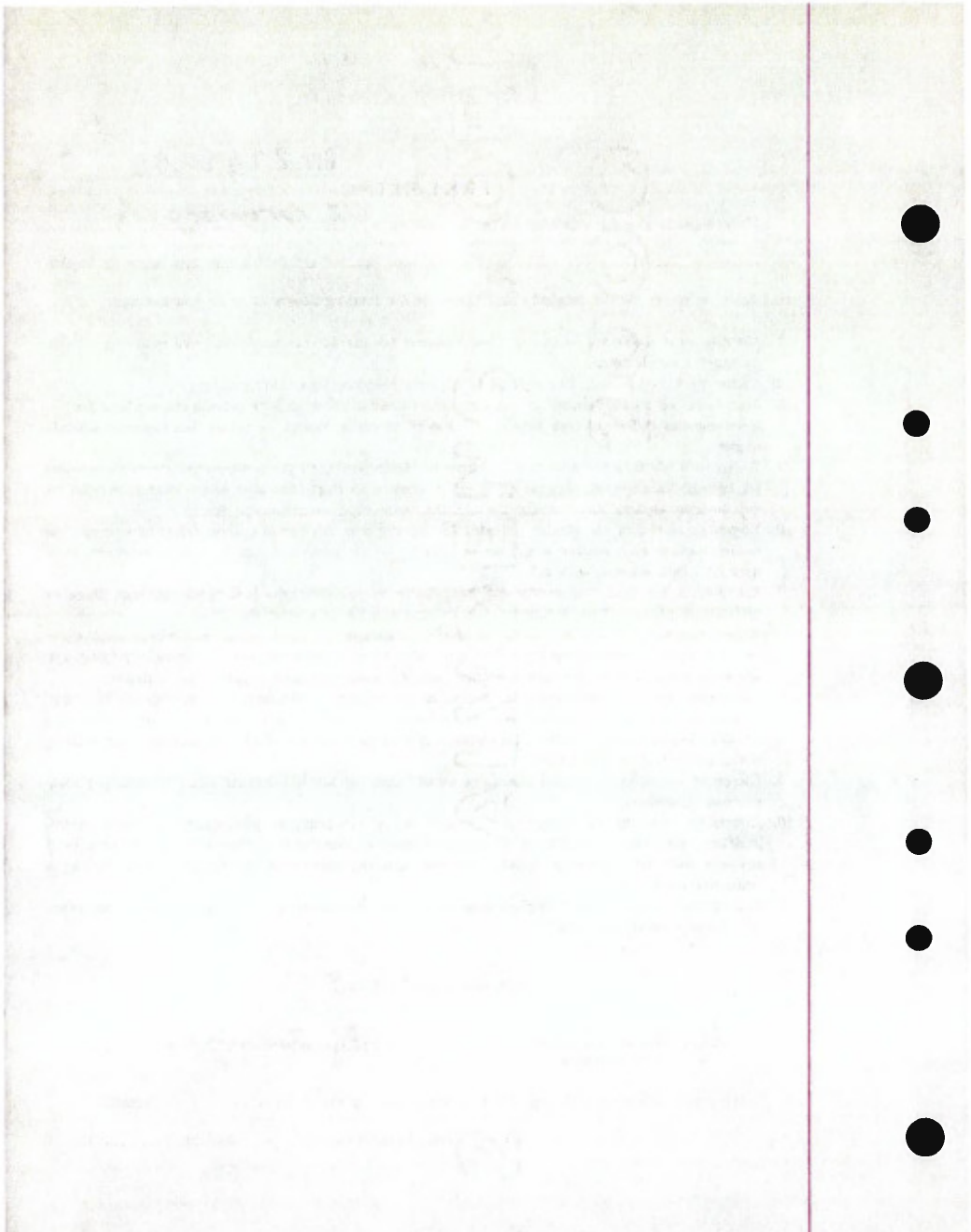
Bj. Radsstuen
Skjøteinnehaver.

Bj. Radsstuen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....



PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0031 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3657363/25570651
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 90

Dato
21.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
505732	105	22.3.1976	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	63	0	1

[ ] 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

Gnr. 2 1 4 Bnr. 6 5

I anledning av at Oslo bygningssjef den 13. januar 1976 har godkjent kjøreadkomst til det prosjekterte nybygg på eiendommen Grønnegt. 12/Oscarsgt. 14 B, via underetasjen i bygningen på nabotomten Grønnegt. 10, forplikter herved eieren seg og senere eiere av Grønnegt. 10 å gi stedsværende kjørerett til naboeiendommen som nevnt foran.

Eierne av Grønnegt. 12 plikter å delta i utgifter til vedlikehold og drift av adkomst og port, herunder strømutgifter til varmekabel.

Utgiftene fordeles i forhold til antall bilplasser i de respektive garasjekjellere.

Som godtgjørelse for bruk av adkomsten betaler eierne av Grønnegt. 12 kr. 500,- pr. år. Beløpet justeres hvert 5. år etter konsumprisindeksen, og erlegges forskuddsvis for ett år ad gangen, første gang når innflytningstillatelse er gitt for Grønnegt. 12.

Likeså forplikter nuværende og senere eiere av Grønnegt. 12 seg til uten godtgjørelse å gi Grønnegt. 10 kjørerett til sin gårdsplass over grunnen til Grønnegt. 12. Retten verdsettes en gang for alle til kr. 500,-.
Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 16. mars 1976

A/S Gimle
Eiendomsselskap

(Eier av Grønnegt. 12)
Ø.R. Bauer

A/S VÅNINGSGÅRDEN
EIENDOMSSELSKAP

(Eier av Grønnegt. 10)
Ernst Hodneland
Irene Giertsen

22/3 · R

D. avg av kr 10 200 :-
Igl gäld " 10 520,-
2 tons ig. havre

180,-
60,-
240,-

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0031 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3657364/25570656
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 89

Dato
21.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
505398	105	17.3.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	65	0	1

[ ] 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

/3 5/11 74. Gnr. 2 1 4 Bnr. 6 5

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

~~gnr. ... bnr. ...~~ i Oslo.

Matr. nr. Grønnegata 12.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Grønnegata utvides til reguleringslinjen langs eiendommen samtidig med bebyggelsen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

, den 19

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Se skriften A/S Gimlehus Oslo, den 17-3 19 76
Eiendomsselskap

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 28573/74 Andvord.

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0031 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3657359/25570631
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 88

Dato
21.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
517802	105	15.9.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	65	0	0

[ ] 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

Gnr. 2 1 4 Bnr. 6 5

B E G J Æ R I N G

T I L

B Y S K R I V E R E N I O S L O 214-65

om oppdeling av eiendommen Grønnegt. 12 i eierseksjoner

---

1. På eiendommen er under oppførelse en boligblokk på 5 etasjer. Samlet boflate utgjør 2588 m2. Bygget beregnes ferdig august 1977.

2. Undertegnede eier av eiendommen begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 34 eierseksjoner i henhold til vedlagte fordelingsliste.

3. Hver seksjon består av en ideell andel i eiendommen som tilsvarer sameieandelen, og med eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet og boder som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet efter 80 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

5. Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

6. Ved salg eller bortleie må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag. Ved vesentlig mislighold er en sameier forpliktet til å fraflytte sin leilighet pg til å overdra sin ideelle andel til ny sameier.

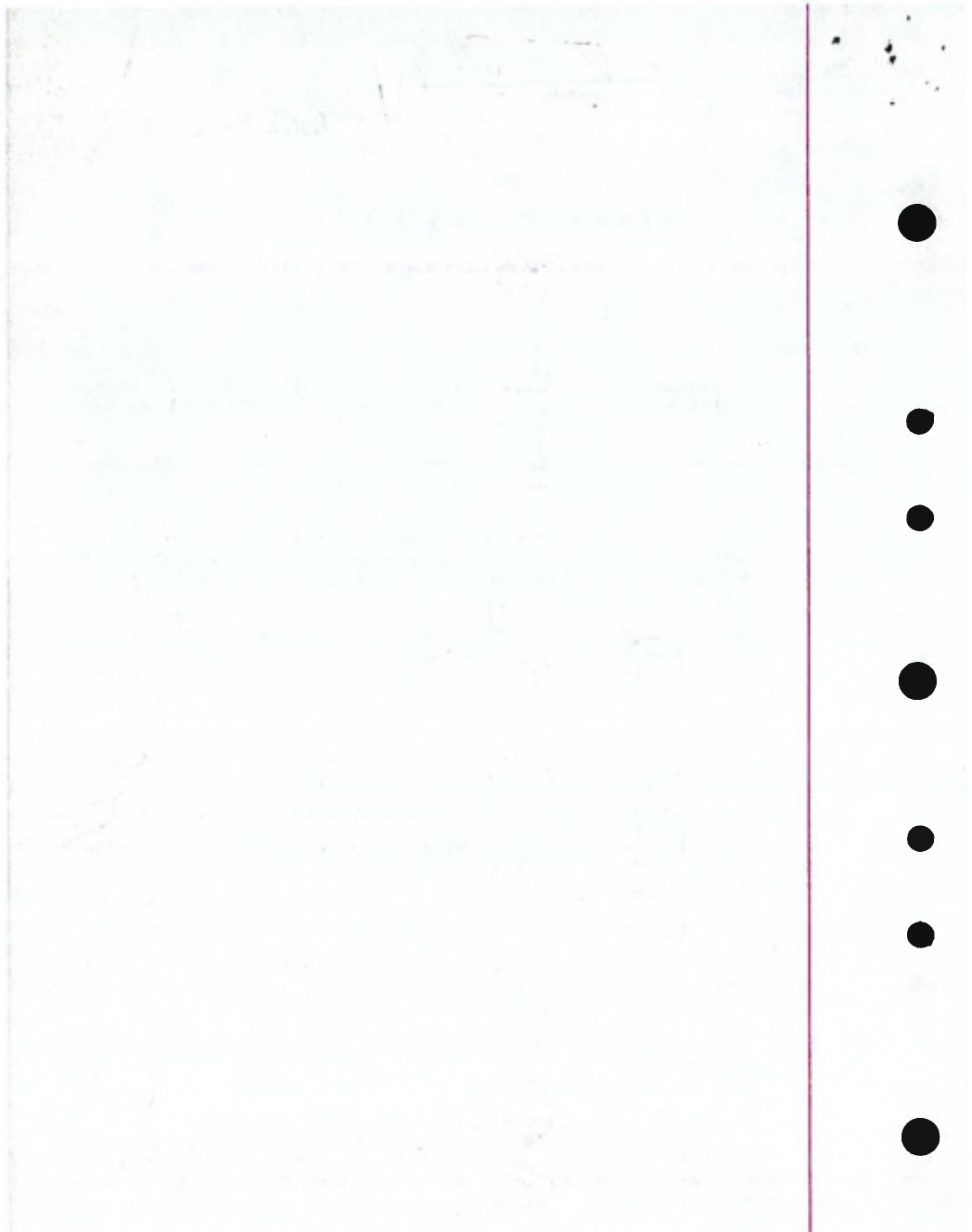
7. Hver seksjonseier har én stemme uansett sameieandelen.

8. Advokat Christian N. Sibbern, Sandakerveien 74, Oslo 4, eller hans eiendomsavdeling, gis ugjenkallelig rett til første gang å skjøte den enkelte seksjon.

9. Vedlagt følger signerte og daterte tegninger med tinglysingsgjenparter.
Situasjonskart vedlegges.

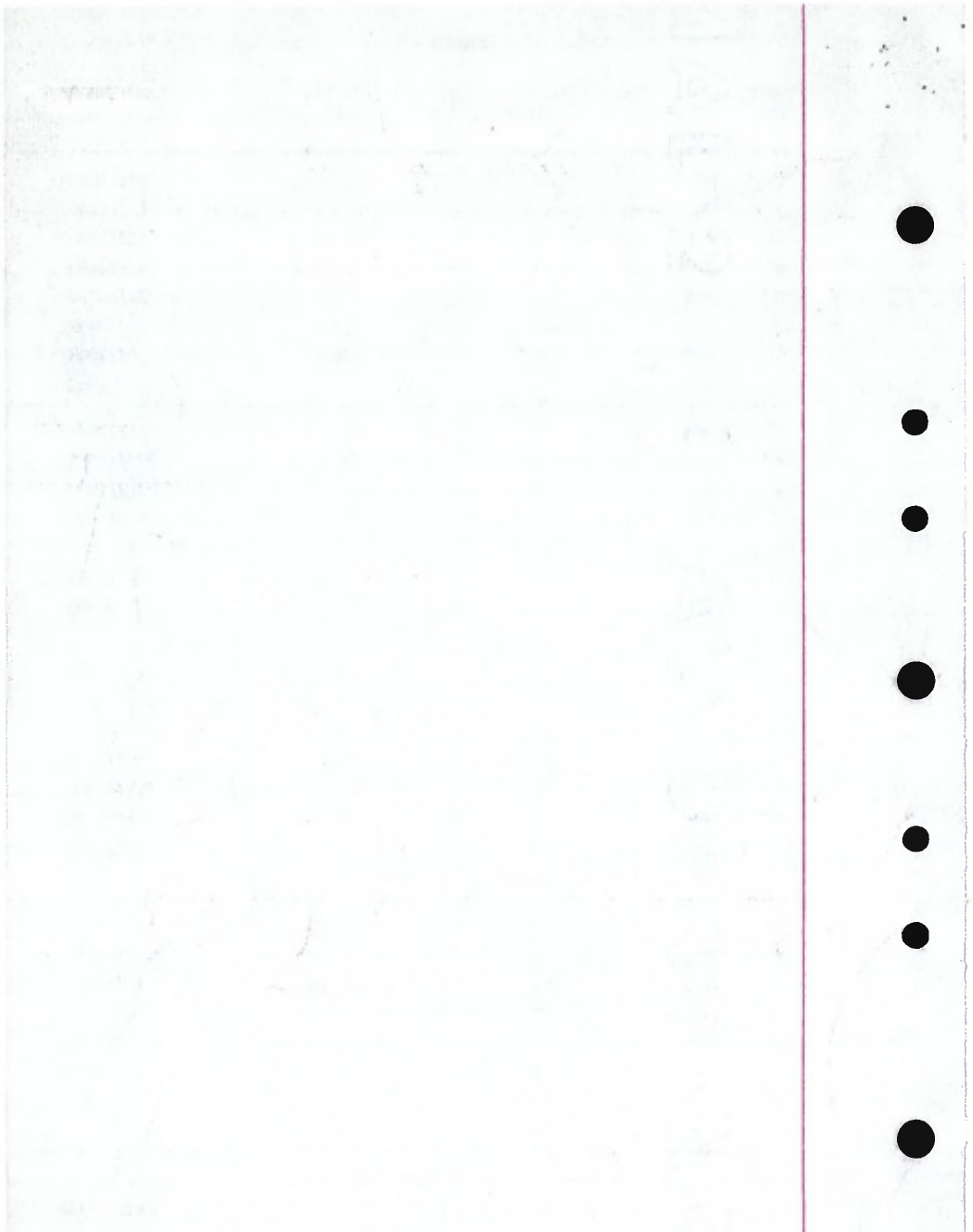
10. Når bebyggelsen på eiendommen må ansees rivemoden, kan leilighetseierne med 2/3 flertall bestemme at eiendommen utbys for salg til høystbydende, hvorefter den enkelte leilighetseier blir utløst med en andel av kjøpesummen svarende til sameieandelen.

- forts. side 2 -



Nr.	Nr.		Kjøkken nr.	Soverom	Bruksareal m2	
1	101	1.	1	3	93,5	361/10000
2	102	1.	2	2	71,o	274/10000
3	103	1.	3	4	106,o	410/10000
4	104	1.	4	2	55,o	213/10000
5	105	1.	5	2	70,o	271/10000
6	106	1.	6	2	68,5	265/10000
7	107	1.	7	2	75,o	290/10000
8	201	2.	11	3	93,5	361/10000
9	202	2.	8	2	71,o	274/10000
10	203	2.	12	4	106,o	410/10000
11	204	2.	9	2	55,o	213/10000
12	205	2.	10	2	70,o	271/10000
13	206	2.	13	2	68,5	265/10000
14	207	2.	14	2	75,o	290/10000
15	301	3.	22	3	93,5	361/10000
16	302	3.	23	2	71,o	274/10000
17	303	3.	15	4	106,o	410/10000
18	304	3.	34	2	55,o	213/10000
19	305	3.	33	2	70,o	271/10000
20	306	3.	32	2	68,5	265/10000
21	307	3.	31	2	75,o	290/10000
22	401	4.	21	3	93,5	361/10000
23	402	4.	30	2	71,o	274/10000
24	403	4.	16	4	106,o	410/10000
25	404	4.	29	2	55,o	213/10000
26	405	4.	28	2	70,o	271/10000
27	406	4.	27	2	68,5	265/10000
28	407	4.	26	2	75,o	290/10000

forts. side 3



Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg.	Bod i kjeller nr.	Ant. bebo. rom	Boligfl. brutto m2	SAMLEANDEL
29	501	5.	20	3	93,o	357/10000
30	502	5.	19	2	73,5	281/10000
31	503	5.	18	2	55,o	213/10000
32	504	5.	17	2	70,o	271/10000
33	505	5.	24	2	68,5	265/10000
34	506	5.	25	2	72,o	277/10000
					2.588,o	10000/10000

Oslo, den 15/9 1976

A/S GI[illegible]EHUS

Ø.R. Bauer (s.)

Ø.R. Bauer, fnr. 040123.[redacted]

Vi bekrefter at Ø.R. Bauer har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Oslo, den 15/9 1976

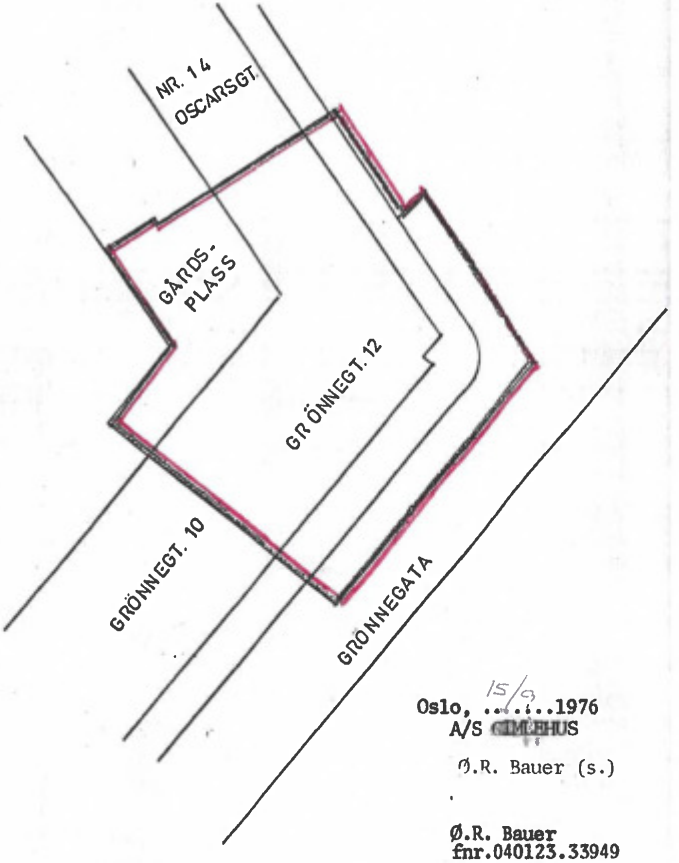
Amy Berg
fnr. 300635.[redacted]
Øvrevollveien 8
1342 JAR

Solveig Furuhovde
fnr. 231137.[redacted]
Stensgt. 16
Oslo 3

SITUASJONSKART

M 1:500

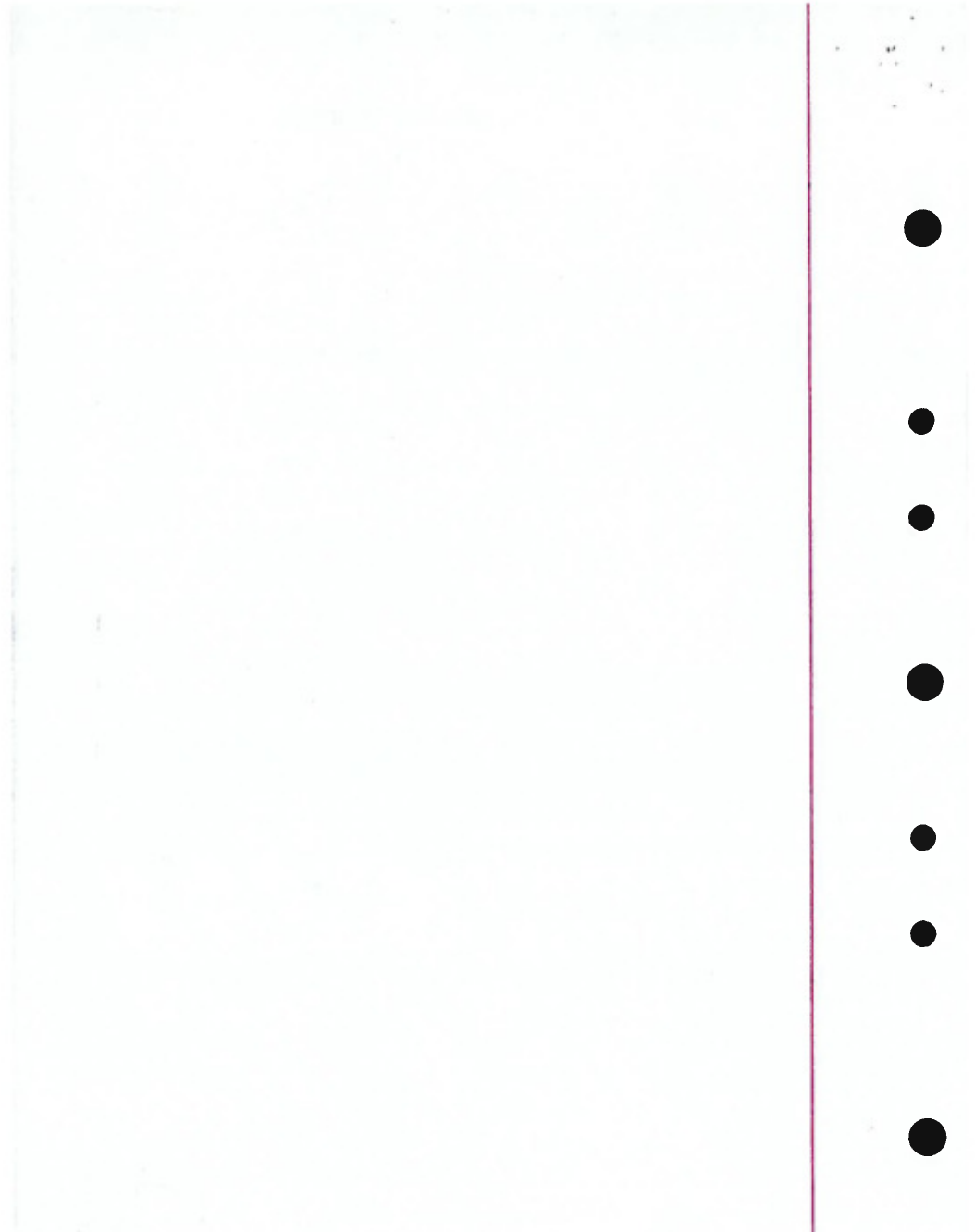
GRÖNNEGATA NR 12

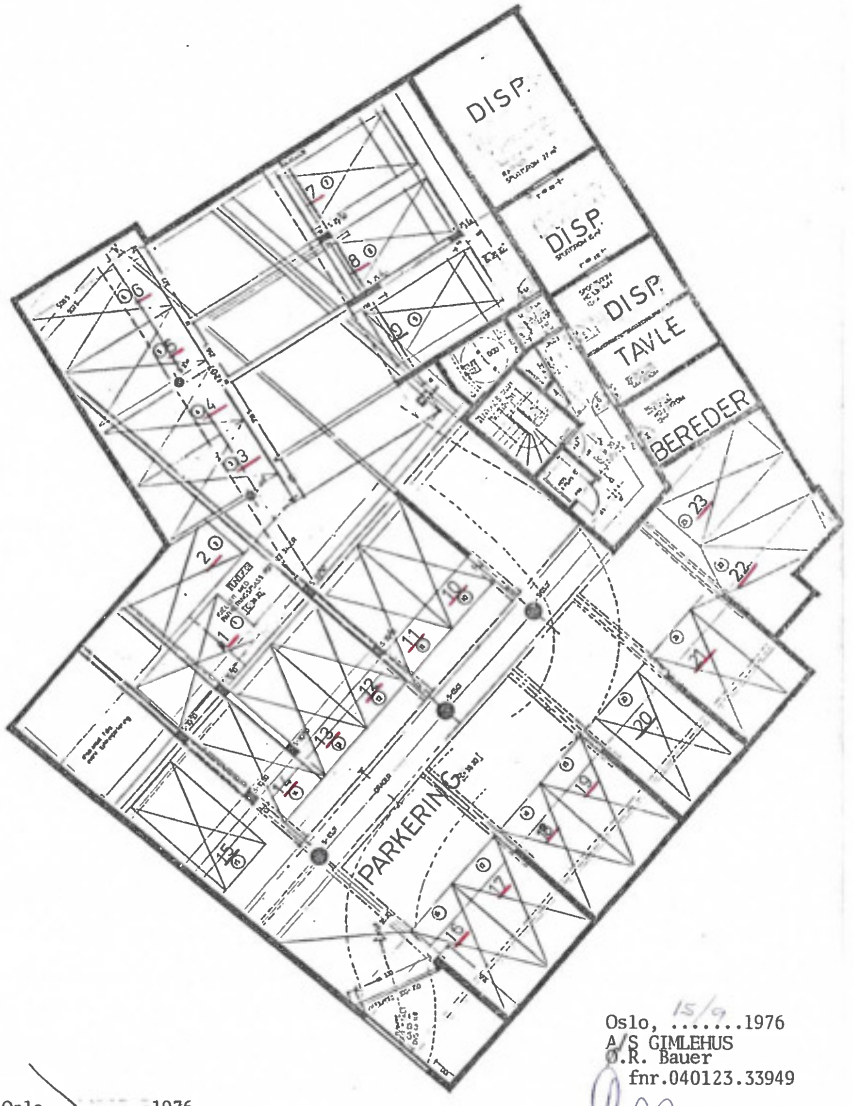


Oslo, 15/9 1976
A/S [illegible]HUS

Ø.R. Bauer (s.)

Ø.R. Bauer
fnr.040123.33949



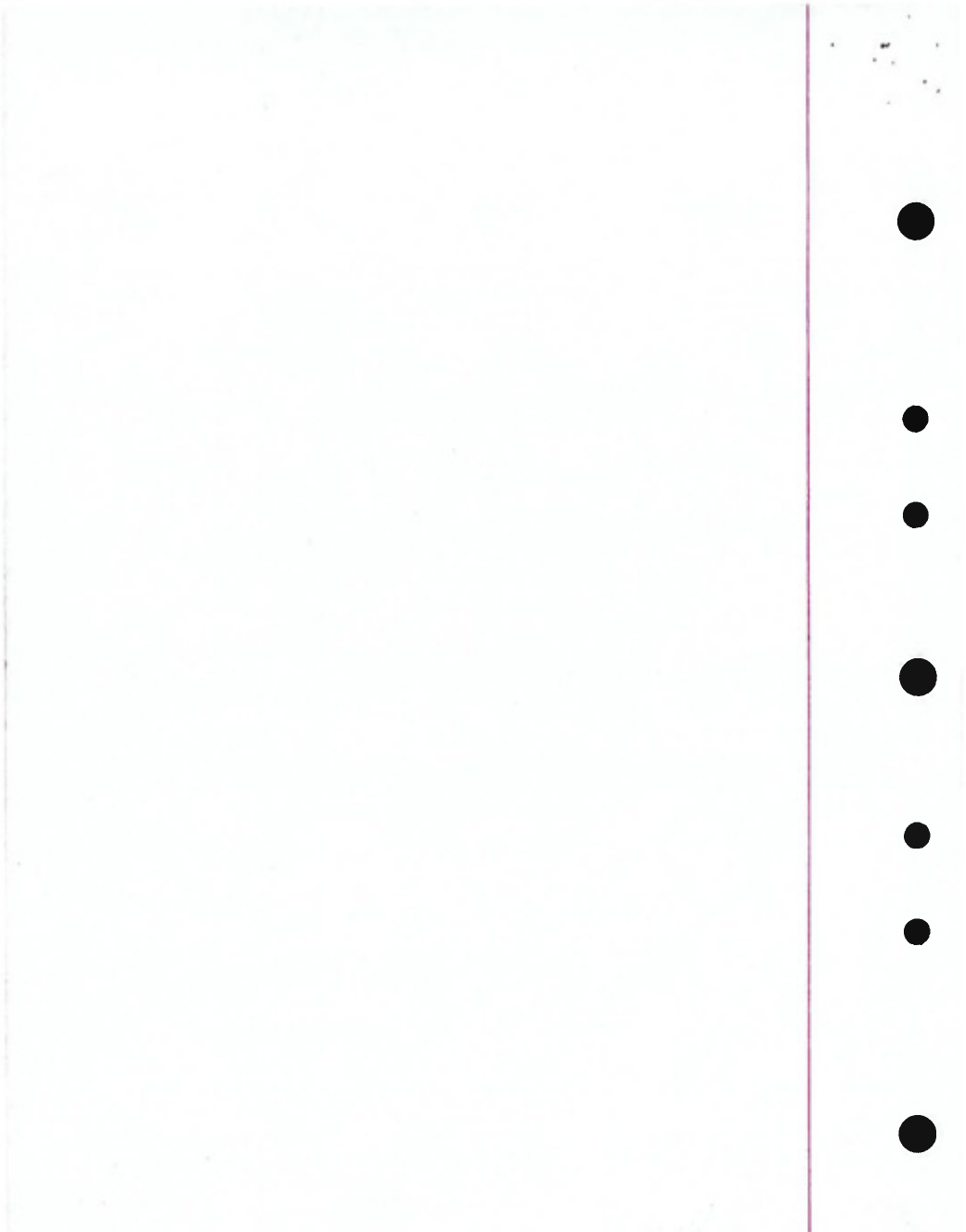


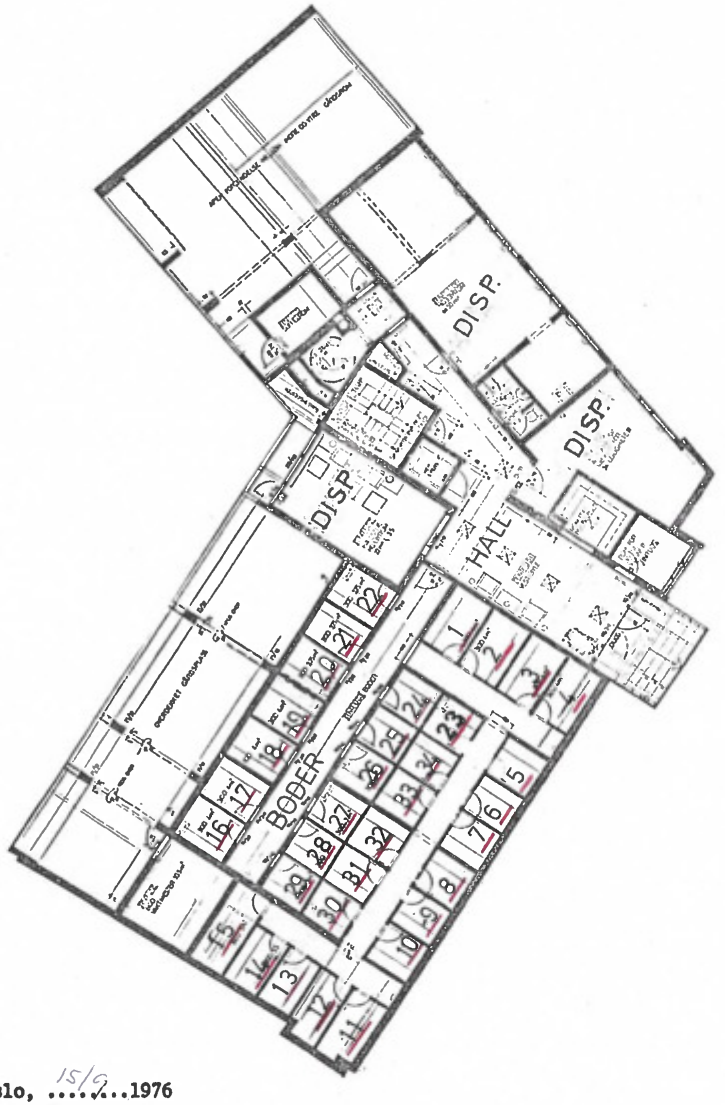
Oslo, 15/9.....1976
A/S GIMLEHUS
Ø.R. Bauer
fnr.040123.33949

KJELLER

Oslo, ...1976
A/S GIMLEHUS

Ø.R. Bauer, fnr. 040123.33949

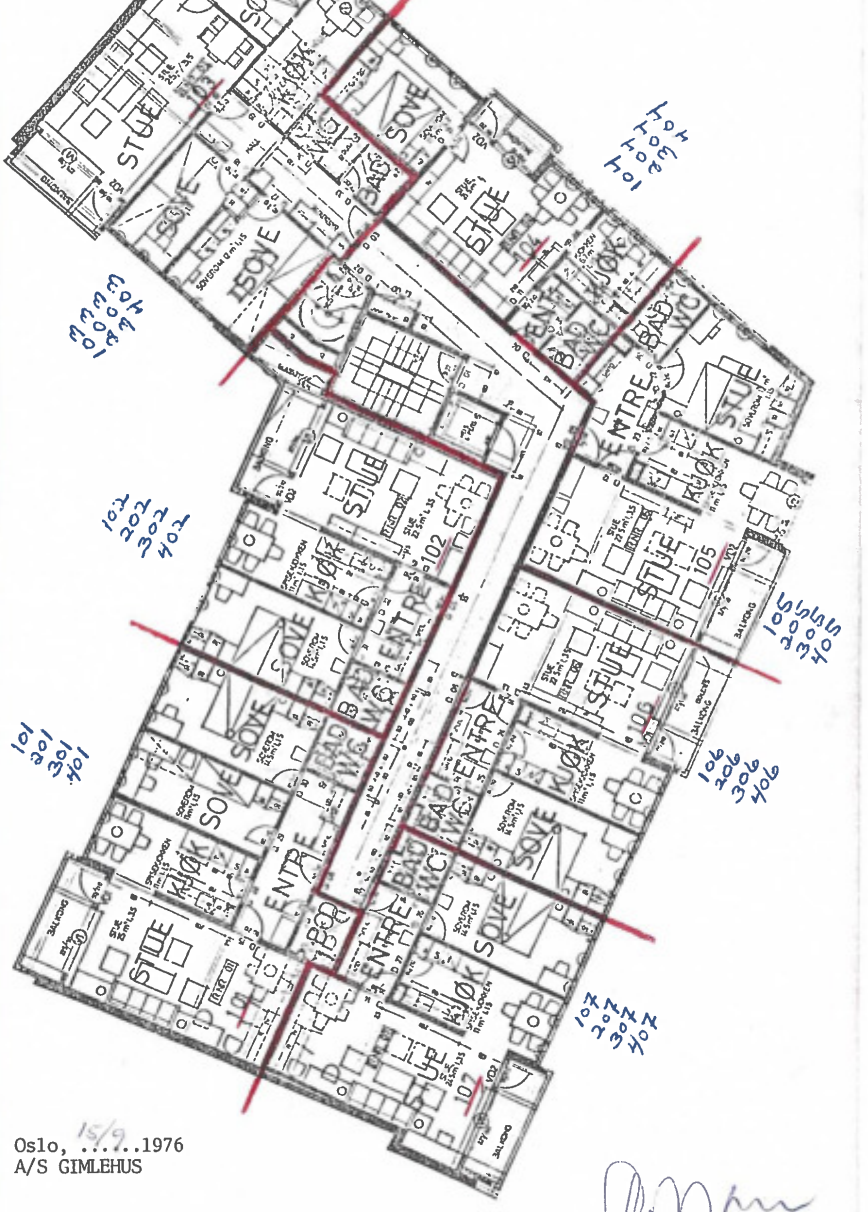


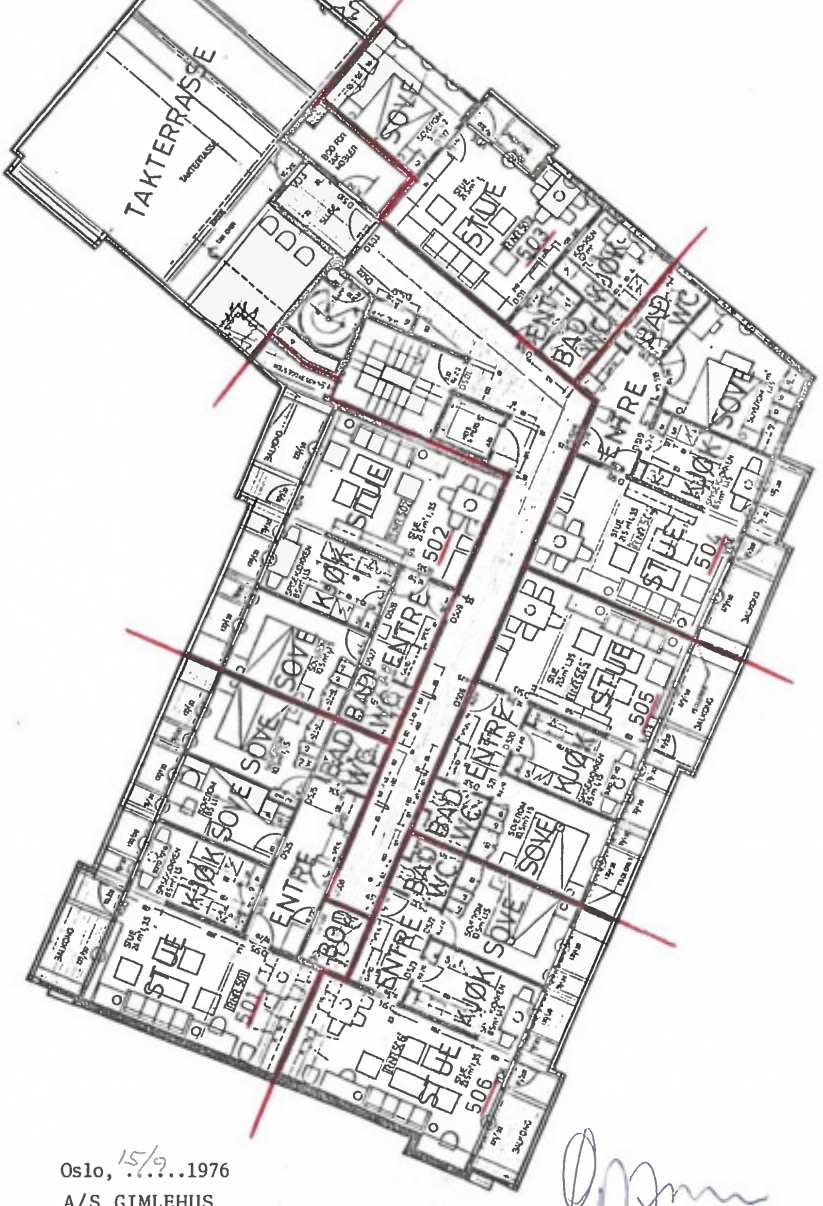


Oslo, 15/9...1976
A/S GIMLEHUS
Ø.R. Bauer (s.)

Ø.R. Bauer, fnr. 040123.33949

U. ETASJE.

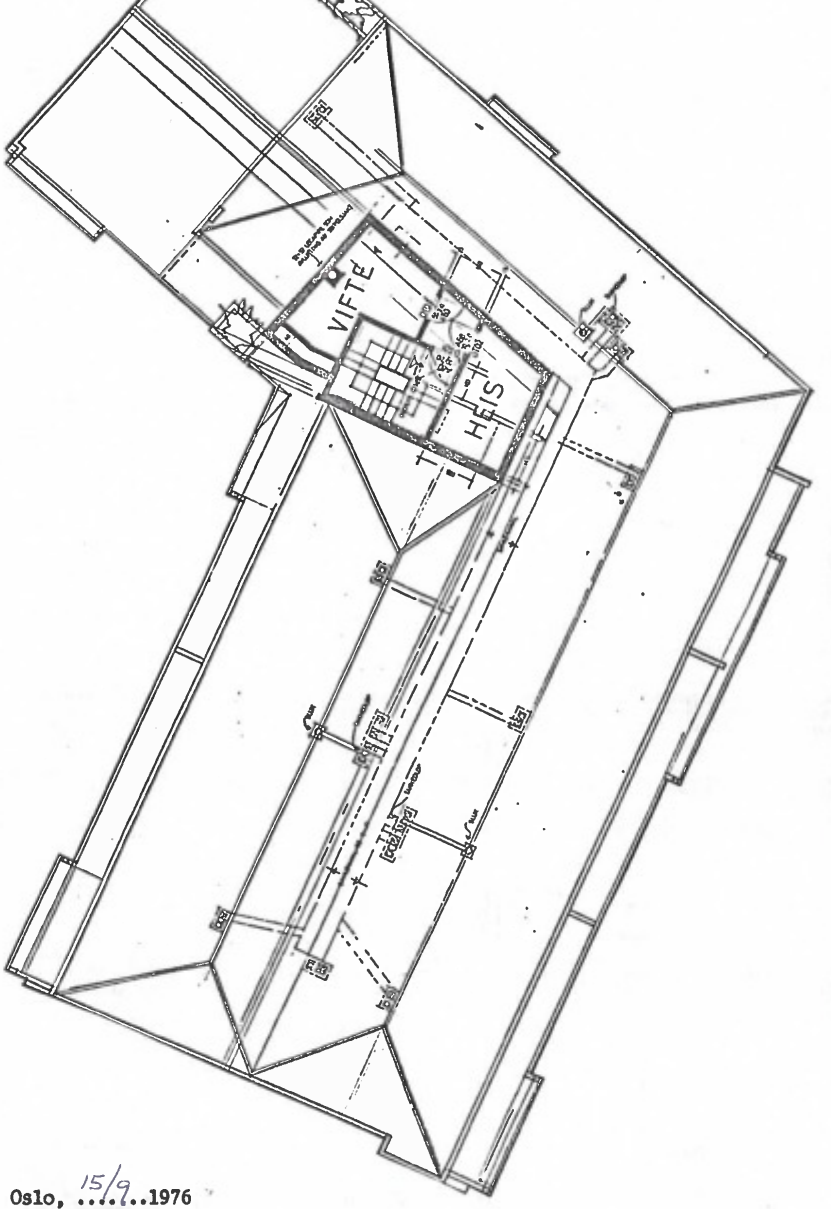

STUE
SOVE
SOVE
STUE
BAD
WC
KJØK
STUE
SOVE
KJØK
STUE
SOVE
SOVE
SOVE
KJØK
STUE
SOVE
SOVE
KJØK
STUE
SOVE
SOVE
KJØK
STU



Oslo, 15/9 ..1976
A/S GIMLEHUS

Ø.R. Bauer, fnr. 040123.33949

5. ETASJE

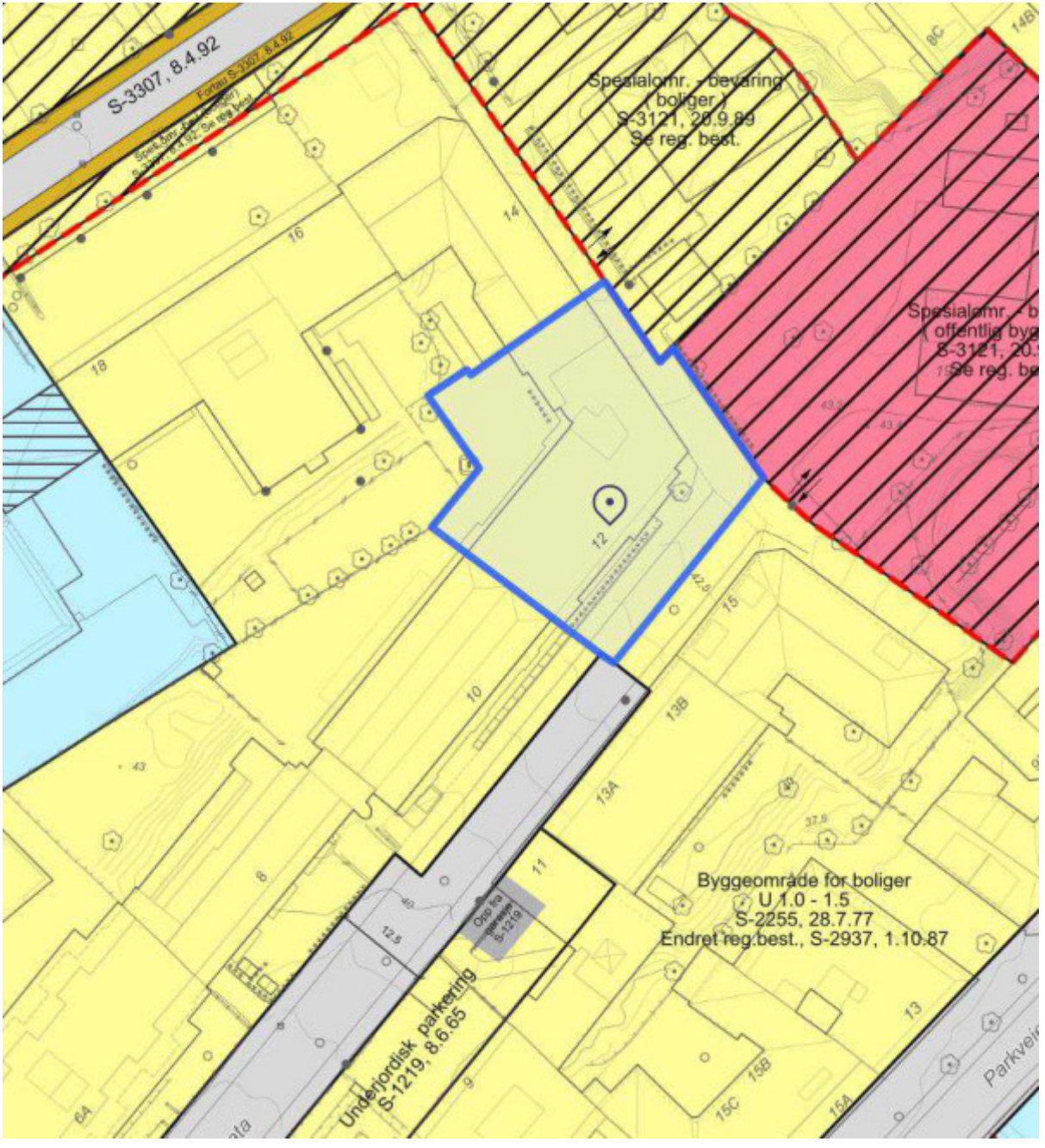


Oslo, 15/9 ..1976
A/S GIMLEHUS
Ø.R. Bauer (s.)

Ø.R. Bauer, fnr. 040123.33949

TAKPLAN

UTSNITT
REGULERINGSKART


S-3307, 8.4.92
Spesialomr. - bevaring
(boliger)
S-3121, 20.9.89
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Underjordisk parkering
S-1219, 8.6.65
Parkvei

S-2255

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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, 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.

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grønnegata 12
Gnr. 214 Bnr. 65 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0031

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Soliman Sarwar
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 90 51 73 05
E-post: soliman.sarwar@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.