PRIVATMEGLEREN
PARK

GRØNNEGATA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

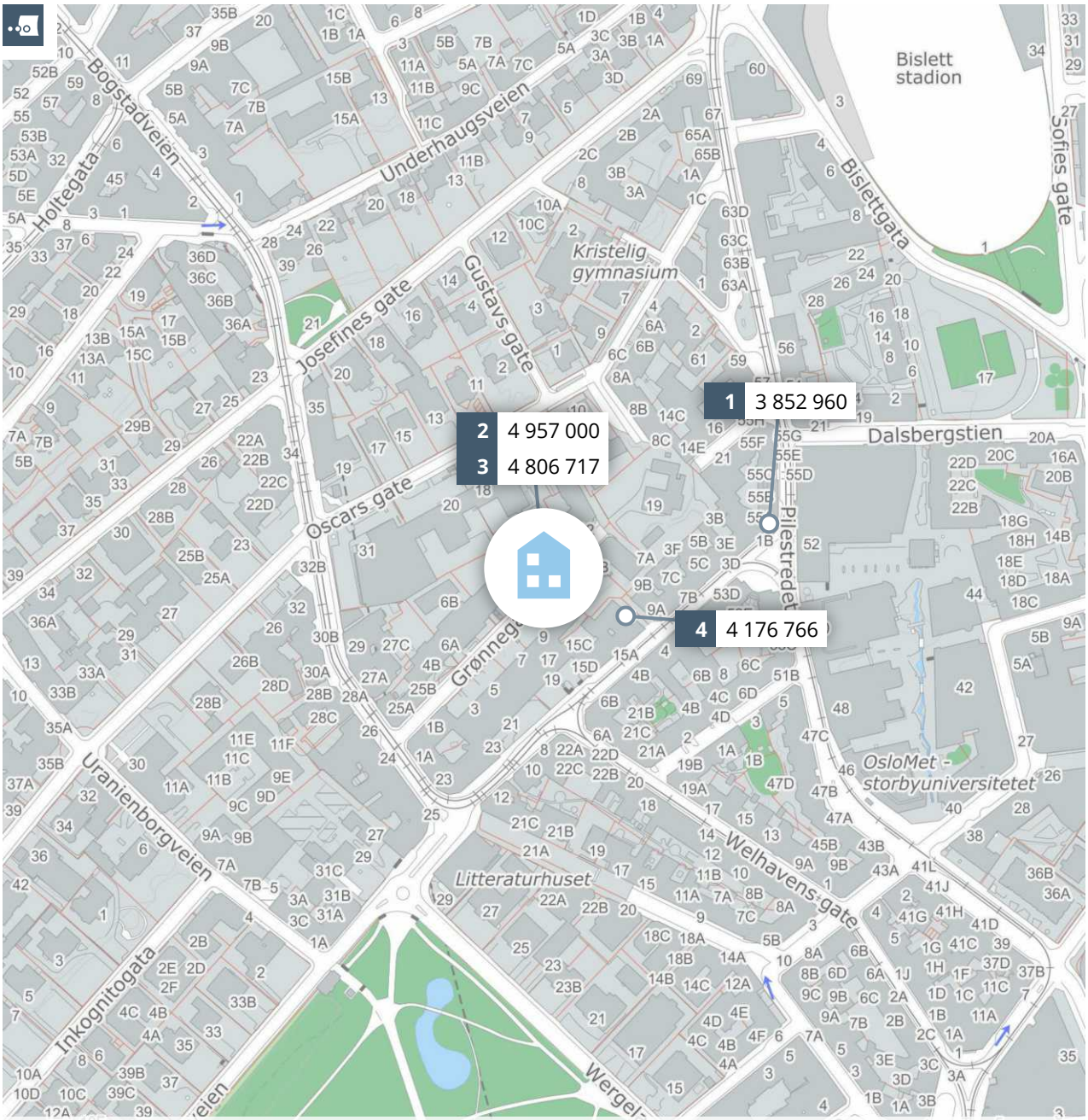
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRØNNEGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønnegata 10, 0350 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 214 BNR 63 FNR 0 SNR 67 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 8

Verdivurdert til

4 300 000

6 495	4 306 495	153 929
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	2 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	2 826
Formue	12 014
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 1 A				29.05.2026	3 200 000	**3 780 000**	72 960	3 852 960	**192 648**
	20 m²	1892	3. etg	- sov						
2	Grønnegata 10				09.10.2025	4 490 000	**4 950 000**	7 000	4 957 000	**154 906**
	32 m²	1966	4. etg	1 sov						
3	Grønnegata 10				03.06.2025	4 450 000	**4 800 000**	6 717	4 806 717	**150 210**
	32 m²	1966	3. etg	1 sov						
4	Parkveien 13				08.12.2025	4 100 000	**4 050 000**	126 766	4 176 766	**154 695**
	27 m²	1931	5. etg	- sov						

En lys og pen selveier beliggende sentralt i et av byens mest ettertraktede boligområder. Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst og vender i sin helhet mot en rolig sidegate. Her bor du midt i smørøyet med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg fasiliteter, servicetilbud, grønne lunger og alt av kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

Kort fortalt:
- Perfekt førstegangsskjøp!
- 5.etasje med heisadkomst
- Eget soverom
- Vestvendt balkong på 9 kvm med ettermiddag- og kveldssol
- Mulighet for å leie garasje både med og uten lader
- God planløsning med plass til flere soner
- Lave felleskostnader med "alt" inkludert
- Store vindusflater gir vakkert lysinnslipp
- Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Kort vei til de fleste av hovedstadens høyskoler
- En bod i kjeller på ca 2 kvm
- Kort vei til alt av dagligvare, byliv, flere studiesteder og kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.2021	16.08.2021	03.09.2021	3 390 000	3 610 000	1 046	3 611 046	
18.10.2019	28.10.2019	02.12.2019	2 950 000	3 165 000	110	3 165 110	
19.12.2017		19.12.2017	-	640 000	-	640 000	2
29.12.2015		29.12.2015	-	160 000	-	160 000	2
06.01.2015		06.01.2015	-	800 000	-	800 000	2
31.08.2005	12.09.2005	09.11.2005	1 290 000	1 510 000	-	1 510 000	
25.10.2002	01.11.2002	30.12.2002	990 000	1 125 000	-	1 125 000	

+1 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 589 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

6.9M
6.7M
6 650 000 Salgspris i snitt
6 546 000 Prisantydning i snitt
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

153 929 Grønnegata 10 Totalpris 4 310 000

123 054 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

116 507 HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260359
Addresse	Grønnegata 10		
Postnr.	0350	Sted	OSLO
Selgers navn	Hedda Kongtorp		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært noen tilfeller av tilbakeslag i andre leiligheter i sameiet, men det har ikke vært et problem i denne leiligheten

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, Bærum Mur og Flis la nye vannrør og avløp ved flytting av kjøkken. Rørlegger koblet også på nytt blandebatteri og oppvaskmaskin på kjøkkenet og monterte waterguard

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av arbeidet som ble utført.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget noen hull og utettheter på taket

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har nylig blitt utført taktekking for å tette nevnte hull. Arbeidet ble gjennomført av TB Tak og Fasade i regi av styret

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TB Tak og Fasade

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reperasjon av defekt membran på balkongene i hele sameiet i regi av styret i 2023. Arbeidet ble utført av Oslo Entreprenørbedrift og kvalitetssikret av Multiconsult

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oslo Entreprenørbedrift

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt en ekstra kurs til kjøkkenet, trukket om alle punktene i leiligheten og bygd om sikringsskap. Arbeidet er utført av Elektrokompetanse AS i forbindelse med flytting av kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra entreprenør Kreativt bygg med spesifisert faktura fra Elektrokompetanse AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Aktiv ventilasjon AS, februar 2026

Initialer selger:
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært et problem med vanninntrenging i garasjen som stammer fra bakgården i både Grønnegata 10 og 12. Har ikke påvirkning på boden som hører til leiligheten

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret utreder tiltak knyttet til rehabilitering av soilrør, men det er per nå ingen konkrete planer rundt dette.Det utredes også tiltak knyttet til tekking i bakgården, men her er det heller ingen konkrete planer.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har blitt oppdaget mugg i noen av leiligheten, men Velux har konkludert med at dette skyldes utilstrekkelig lufting. Dette har ikke vært et problem i denne leiligheten

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.06.2026

Signert av *Hedda Kongtorp*

Initialer selger:
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet

Grønnegata 10, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 63, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 11.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2594 **Referansenummer:** ZZ6833

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Hannah Douglas
PM Park

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Uavhengig Takstingeniør

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet liggende i 5 etasje med heis. Leiligheten inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,38 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue/kjøkken med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra soverom til vestvendt balkong på 9m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Det er to fastkarm trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3 -lags isolerglass. Vinduene er produsert i 2020.
Hvit, slett inngangsdør fra Nordic Door med hvit karm. Døren er klassifisert som B30 branndør, har lydisolasjon Rw 38 dB, og er utstyrt med sylinderlås og krom dørvrider. Døren er montert i 2021.

Balkongdør er malt, med 3-lags isolerglass. Balkongdøren har utvendig aluminiumsbeslag og er produsert i 2020.
Vestvendt balkong på ca. 9 m². Balkongen har betongdekke med løse fliser og solide rekkverk av mur. I 2023 ble det utført rehabilitering i regi av borettslaget, hvor det ble etablert nytt tettesjikt og lagt nye løse balkongfliser.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat lagt i 2021.
Veggene har malte, glatte flater og malte betongvegger.
Himlingen har malte, glatte mur- og betongflater. Overflatene er malt i 2021.
Det er malt, glatt svingdør inn til baderommet og en selvlaget skyvedør fra 2021 inn til soverommet, med styreskinne montert på vegg på soveromssiden.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2004 med fliser på gulv med elektrisk varmekabel, fliser på to vegger i våtsonen og malte plater med sokkelflis på de to resterende veggene. Malte plater i himling/tak. Dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, med et fall på 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 28 mm. Membran er synlig i plastsluk. Det er naturlig ventilasjon og lufttilførsel under døren. Det er ikke boret hull i vegg og målt fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner (murvegg). Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra 2021 har kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum av kompositt.
Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator er montert i overskap med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler installert i 2017.
Ifølge eier ble deler av det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med kjøkkenmontering i 2021. Det er opplyst at det ikke har vært eltilsyn de siste fem årene, og eier kjenner ikke til feil eller mangler ved anlegget.
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

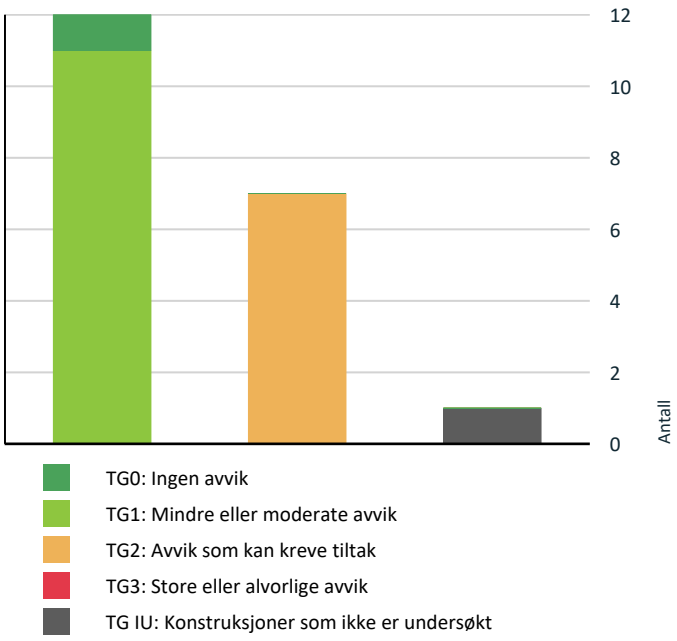
Leilighet

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

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.
Nåværende eier har fjernet noen vegger og satt opp en lettvegg. Kjøkken er flyttet og sovealkove er fjernet og erstattet med et soverom. Endringen kan være melde/søknadspliktig.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Godkjent rekkverkshøyde på balkongen er 1,2 meter når det er mer enn 10 meter til bakken.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1966

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er to fastkarm trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Vinduene er produsert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit, slett inngangsdør fra Nordic Door med hvit karm. Døren er klassifisert som B30 branndør, har lydisolasjon Rw 38 dB, og er utstyrt med sylinderlås og krom dørvrider. Døren er montert i 2021.

Balkongdør er malt, med 3-lags isolerglass. Balkongdøren har utvendig aluminiumsbeslag og er produsert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 9 m². Balkongen har betongdekke med løse fliser og solide rekkverk av mur. I 2023 ble det utført rehabilitering i regi av borettslaget, hvor det ble etablert nytt tettesjikt og lagt nye løse balkongfliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Godkjent rekkverkshøyde på balkongen er 1,2 meter når det er mer enn 10 meter til bakken.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat lagt i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater og malte betongvegger.
Himlingen har malte, glatte mur- og betongflater. Overflatene er malt i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malt, glatt svingdør inn til baderommet og en selvlaget skyvedør fra 2021 inn til soverommet, med styreskinne montert på vegg på soveromssiden.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

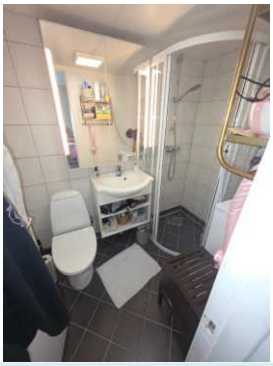
Generell

Beskrivelse

Bad fra 2004 med fliser på gulv med elektrisk varmekabel, fliser på to vegger i våtsonen og malte plater med sokkelflis på de to resterende veggene. Malte plater i himling/tak. Dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, med et fall på 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 28 mm. Membran er synlig i plastsluk. Det er naturlig ventilasjon og lufttilførsel under døren. Det er ikke boret hull i vegg og målt fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner (murvegg). Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på utførte arbeider, benyttede produkter og eventuelle samsvarserklæringer. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på to vegger i våtsonen, og malte plater med sokkelflis på de to øvrige veggene. Himlingen/taket består av malte plater.

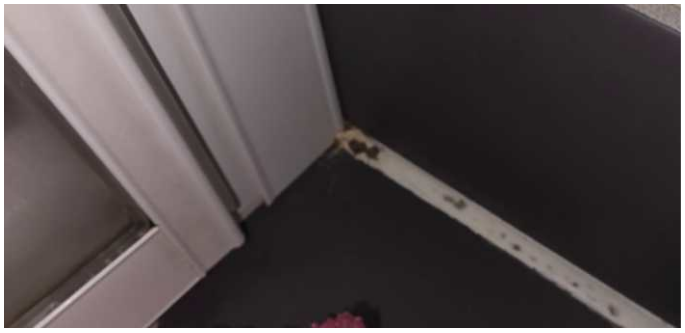
Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svartsopp i silikonfuge i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Silikonfugen med svartsopp bør renses eller skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran på gulv, smøremembran på vegg, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 28 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG2 er gitt på membran pga. usikker fremtidig funksjon og manglende dokumentasjon.



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke 10 cm åpning under dusjskinnen, noe som kan hindre at lekkasjevann utenfor dusjen ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en åpning på minst 10 cm under dusjskinnen slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk.
Manglende åpning øker risikoen for at vann blir stående på gulvet og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og tilluft under døren.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
• Avtrekkssystemet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og mulige skader på bygningsdeler.

5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (murvegg). Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2021 har kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum av kompositt.
Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator er montert i overskap med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi grobunn for mugg og sopp.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler installert i 2017. Ifølge eier ble deler av det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med kjøkkenmontering i 2021. Det er opplyst at det ikke har vært eltilsyn de siste fem årene, og eier kjenner ikke til feil eller mangler ved anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Godkjent rekkverkshøyde på balkongen er 1,2 meter når det er mer enn 10 meter til bakken.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

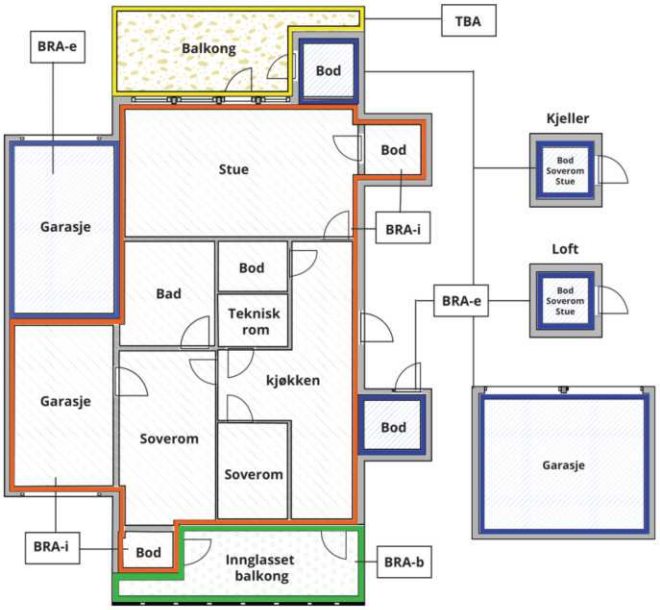
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	28			28	9
Kjeller		2		2	
SUM	**28**	**2**			**9**
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått. Nåværende eier har fjernet noen vegger og satt opp en lettvegg. Kjøkken er flyttet og sovealkove er fjernet og erstattet med et soverom. Endringen kan være melde/søknadspliktig.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bærum Mur og Flis la nye vannrør og avløp ved flytting av kjøkken. Rørlegger koblet også på nytt blandebatteri og oppvaskmaskin på kjøkkenet og monterte waterguard. Arbeidet ble utført i 2021. Det er lagt en ekstra kurs til kjøkkenet, trukket om alle punktene i leiligheten og bygd om sikringsskap. Arbeidet er utført av Elektrokompetanse AS i forbindelse med flytting av kjøkken i 2021.
Reperasjon av defekt membran på balkongen ble utbedret i regi av styret i 2023. Arbeidet ble utført av Oslo Entreprenørbedrift og kvalitetssikret av Multiconsult.
Aktiv ventilasjon AS, har utbedret ventilasjonen i hele bygget i 2026
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	63		67	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønnegata 10

Hjemmelshaver
Kongtorp Hedda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenheten innerst i blindvei. Leiligheten passer perfekt for både førstegangskjøpere, pendlere og for utleie. En investering i en bydel med alt av service- og rekreasjonstilbud i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Haakon VIIs gate og Rv162 til Kristian IVs gate. Sving til venstre og inn på Kristian IVs gate. Følg Fv168 til Grønnegata i Majorstuen. Sving til høyre og inn på Grønnegata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2026		Gjennomgått		Nei

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Grønnegata 10, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **27.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317254**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80514379**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **67**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 513 kWh**



Grønnegata 10, 0350 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grønnegata 10, 0350 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PrivatMegleren PARK
E-post: hannah.douglas@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Grønnegate 10**

Megleropplysninger 17.07.2026
Vi viser til forespørsel av 17.07.2026

Boligselskap:	Sameiet Grønnegate 10
Organisasjonsnr:	975 804 178
Gnr./bnr:	214/63
Eier(e):	Hedda Kongtorp
Seksjons-/andelsnr:	67
Adresse:	Grønnegata 10, 0350 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gronnegate10/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gronnegate10/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Forsikring, polisenr. SP3197419
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen sameiets hjemmeside.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass. (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.76.69164
Nominell rente (flyt):	6,45 %
Innfrielsesår:	2043
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.07.2026:	kr 557 431
Andel av saldo:	kr 6 495
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.770,- pr. md.
Fyring/varme	kr 552,- pr. md.
Kabel-TV	kr 504,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.826,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	12 014	10 059

Ytterligere informasjon:
Det er en garasje under bygget som eies av GG10 Parkering AS, som leier ut parkeringsplasser.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER

FOR

GRØNNEGATE 10

For seksjonseiere i eiendommen Grønnegata 10 gjelder følgende:

§1 Sameiets navn og formål

1.1

I overensstemmelse med tinglysing til de respektive seksjonseiere, inngår disse herved i et sameie som gis navnet

SAMEIET GRØNNEGATE 10.

Sameiet består av seksjonseierne av de enkelte seksjoner i Grønnegate 10, basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons sameiebrøk som fastsatt i begjæring om seksjonering og tegninger.

1.2

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Grønnegate 10 i Oslo.

§2 Seksjonseiers rettigheter og plikter

2.1

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. De kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

2.2

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

2.3

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§3 Styret

3.1

Sameiet ledes av et styre på 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges for ett år av gangen. Styrets formann velges ved særskilt valg.

3.2

Institusjon eller aksjeselskap som er seksjonseier, kan oppnevne representant fra sitt styre eller ansatte som kan velges som styremedlem på lik linje med øvrige seksjonseiere.

3.3

Styret er beslutningsdyktig når to (2) medlemmer er til stede.

3.4

Sameiet tegnes av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

3.5

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og fastsetter deres godtgjørelse, stillingsbeskrivelser og øvrige vilkår.

3.6

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innenfor de retningslinjer og vedtak som fattes på årsmøtet.

3.7

Forretningsføreren har prokura.

3.8

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne utad. I slike saker kan søksmål reises av eller mot styret og utfallet er bindende for alle seksjonseiere.

3.9

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

3.10

Etter alminnelig flertallsbeslutning på årsmøtet kan styret påhefte eiendommen positive og/eller negative servitutter, forutsatt at dette ikke medfører innskrenkninger i den enkelte seksjonseiers råderett.

§4 Årsmøte

4.1

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med 14 dagers varsel til alle sameiere.

4.2

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret, eller minst 1/10 av sameierne, fremsetter skriftlig krav med angivelse av hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist er som for ordinært årsmøte.

4.3

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de møtende, som må representere minst 3/4 av samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder beslutninger som medfører betydelige utgifter.

4.4

Andre vedtak fattes med simpelt flertall av fremmøtte sameiere.

4.5

Hver seksjon har én stemme. Stemme kan avgis ved fullmakt som skal være skriftlig og datert.

4.6

På ordinært årsmøte behandles:

Styrets årsberetning og revidert regnskap

Valg av styre og varamedlem

Valg av revisor

Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor

Budsjett, eventuelt med vedlikeholdsprogram

Andre saker nevnt i innkallelsen

4.7

Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøte må være innkommet til styret senest 2 uker før møtet (senest 15. mars).

§5 Fellesarealer og husordensregler

5.1

Årsmøtet bestemmer bruk av fellesarealer og fellesrom. Hver sameier plikter å bidra til at disse holdes ryddige og rene.

5.2

Husordensregler:

Vedheftede husordensreglement gjelder.

§6 Vedlikehold og felleskostnader

6.1

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Seksjonseierne er solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold av fellesarealer, unntatt vinduer, vindusrammer og balkongdører.

6.2

Eiere av leiligheter med balkong er ansvarlige for nødvendig tilsyn og rengjøring av disse.

6.3

Pålegg fra offentlige myndigheter kan gjennomføres av styret, og kostnader fordeles på sameierne.

6.4

Det kan årlig utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges for årsmøtet.

6.5

Alle vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertallsbeslutning, jf. §4.3.

6.6

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk, med følgende unntak:

Utgifter knyttet til garasjer utgjør 3 % av totalutgiftene.

Utvendig vedlikehold for garasjer settes også til 3 %.

6.7

Felleskostnader betales forskuddsvis innen den 5. i hver måned.

6.8

Unnlatelse av betaling regnes som mislighold.

§7 Vedlikehold og endringer

7.1

Seksjonseiere er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen seksjon.

7.2

Styret kan pålegge seksjonseiere å utføre nødvendig vedlikehold.

7.3

Ved manglende etterlevelse kan årsmøtet vedta at arbeidet utføres for seksjonseierens regning.

7.4

Bygningsmessige ombygginger krever styrets godkjenning.

7.5

Utvendige tilbygg og inngrep i fasade krever vedtak i styret og årsmøtet samt godkjenning fra bygningsmyndighetene.

§8 Forsikring

8.1

Eiendommen skal være forsikret gjennom huseierforsikring i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for dette.

8.2

Tilleggsarbeider og standardheving må seksjonseier selv forsikre.

8.3

Ved totalskade bortfaller seksjoneringen, og seksjonseierne blir sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles etter første tinglyste kjøpesum.

§9 Skader og erstatning

9.1

Seksjonseier bærer risikoen ved skade i egen seksjon og disponerer eventuell utbetaling etter sameiets forsikringsavtale.

9.2

Selvassuranse dekkes av sameiet som fellesutgift.

§10 Mislighold

10.1

Ved vesentlig mislighold av forpliktelser overfor sameiet, kan seksjonseier pålegges å flytte og selge seksjonen med minst tre måneders skriftlig varsel.

§11 Diverse bestemmelser

11.1

Sameiebrøkene er fastsatt basert på seksjonenes areal.

11.2

Hvis annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder eierseksjonsloven av 4. mars 1983 nr. 7.

Oslo, den 27.04.1987

SAMEIET GRØNNEGATE 10

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRØNNEGATA 10

Utgave 01/23
Vedtatt på årsmøte 12.04.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøreleietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Dører inn til fellesarealer samt hoveddøren til næringsdelene skal ikke stå unødvendig åpent.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Vi slipper bare inn folk vi kjenner eller folk som kan bevise at de har et ærend i bygget.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i leilighetene i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Klimaanlegget til næringsdelen skal kun være i drift på ordinære arbeidsdager og skal kun være i drift i tidsrommet mellom 07.00 og 16.00. Søndager og helligdager skal klimaanlegget være avslått.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Avtrekk/Vifter

Det er sentralt avtrekk i bygget. Vifter på bad og over kokesone skal derfor ikke være motoriserte. Ved installasjon av feil vifte vil dette ødelegge for det balanserte avtrekket.

Styret kan kontaktes for spørsmål om installasjon av vifter.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Ringeklokker

Ringeklokken og postkassene skal merkes. Merkene skal være like øvrige merker.

Kontakt styret dersom du trenger informasjon om hvor merkene kan bestilles.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Grønnegate 10
8. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Grønnegate 10

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	08.06.2026
Tidspunkt:	17:00
Sted:	Auditoriet på Kristelig Gymnasium

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VEDTEKTSENDRING
7. VEDTEKTSENDRING § 9.1

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2026
Styremedlem	Tore Morten Viland	På valg:	2026
Styremedlem	Tor Henning Olsen	På valg:	2026
Varamedlem	Hedda Kongtorp	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/gronnegate10

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring

Polisenummer: SP3197419.5.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 5 styremøter, samt gjennomført befaringer knyttet til sameiets ansvarsområder. Styremedlemmene har hatt løpende dialog mellom møtene via e-post og telefon. Jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vanninntrengning i garasjen

Det er fortsatt betydelig vanninntrenging i garasjen, og dette er fortsatt et prioritert fokusområde for styret. Grønnegata 12 er en sentral del, da store deler av årsaken til vanninntrengingen ser ut til å stamme fra deres eiendom. Styret har så langt ikke lykkes i å bli enige med Grønnegata 12 om hva som må utbedres og fremdriftsplan. Samtidig må Grønnegata 10 vurdere tiltak knyttet til tekking av parkeringsplassen i bakgården, samt etablering av nytt sluk og ny membran rundt dette.

Vannlekkasjer og tilbakeslag

Det siste året har det vært flere tilfeller av tilbakeslag fra soilrør i bygget. Problemene skyldes i hovedsak aldrende og rustne rør, som over tid har fått redusert kapasitet og er mer utsatt for blokkeringer. I tillegg har papir og annet avfall satt seg fast i rørsystemet, noe som har ført til oppstuving og tilbakeslag. Dette har medført behov for flere akutte tiltak og oppfølging for å begrense skadeomfang og sikre tilfredsstillende drift av avløpssystemet. Styret følger situasjonen tett og vurderer videre tiltak for å redusere risikoen for nye hendelser.

I høst oppstod det en større vannlekkasje fra et av vannrørene i yogalokalet, hvor vann rant ned i garasjen. Skaden ble meldt inn til forsikringsselskapet, som fulgte opp saken og sendte håndverkere for å utbedre feilen og begrense skadeomfanget.
Det oppstod også en lekkasje fra varmeanlegget, som førte til vanninntrenging i bodområdet. Feilen ble identifisert og nødvendige utbedringer ble gjennomført.

Rens av ventilasjonskanaler

Det er gjennomført rens av ventilasjonskanaler, og det er utarbeidet en rapport som avdekker ulovlig installerte vifter tilknyttet felles kanaler. Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter koblet til felles ventilasjonskanaler, verken på bad eller kjøkken.

Det er installert ny felles vifte for å bedre trekken i anlegget.

Vaktmester og renhold

Vaktmestertjenester levert av Oslo og Viken Eiendomsdrift og renhold levert av Rene Trapper er utført til styrets tilfredshet.

Utbedring tak
Styret har innhentet tilbud på utbedring av taket, og har besluttet å engasjere TB Tak og Fasade til arbeidet.
Arbeidet vil bli gjennomført ila kort tid og omfatter tetting av hull samt legging av nytt belegg i skjøtene på taket. Hensikten er å forhindre at vann trekker inn under taktekket og forårsaker fuktskader.
Etter vurdering fra leverandør vil disse tiltakene bidra til å forlenge takets levetid betydelig, og taket anses å kunne ha en forventet levetid på om lag 15 år til etter utbedringen.

Vedlikehold og rehabiliteringer
Sameiet har et vedlikeholdsetterslep. Styret utreder tiltak knyttet til rehabilitering av soilrør.

Det er utarbeidet en muggrapport, som er oversendt forsikringsselskapet for vurdering. Foreløpig konklusjon er at muggproblemer i hovedsak skyldes utilstrekkelig lufting.

Basert på anbefalinger fra blant annet Velux bør følgende tiltak vurderes:

- Unngå tørking av klær innendørs dersom mulig
- Hold dører til kjøkken og bad lukket
- Luft regelmessig i minimum fem minutter, tre til fire ganger daglig
- Oppretthold en jevn innetemperatur på minimum 20 °C

Det anbefales videre å benytte fuktmåler i leiligheten, spesielt ved mistanke om muggproblemer. Ved vedvarende høy luftfuktighet kan det være nødvendig å benytte avfukter.

Søppelskur
Etter klage på Bymiljøetatens vedtak om flytting av søppelskuret, har sameiet fått medhold. Søppelskuret blir derfor stående på dagens plassering.

Heis
Heisen har hatt utfordringer knyttet til høye temperaturer om sommeren. Styret planlegger ytterligere tiltak for å sikre stabil drift.

Fellesområder og avfallshåndtering
Det er betydelige utfordringer knyttet til hensatte gjenstander og avfall i fellesarealene. Sameiet bruker vesentlige midler på bortkjøring av avfall, herunder etter oppussing. Regning for bortkjøring av avfall sendes direkte til seksjonseier der ulovlig kasting av avfall på fellesområder blir identifisert.

Nytt låssystem har redusert antall innbrudd, men problemet er ikke eliminert. Det er installert kameraovervåkning, og ytterligere sikkerhetstiltak vurderes.

Andre saker
Styret har hatt særlig fokus på oppfølging av lekkasjer, dialog med seksjonseiere, befaringer med eksterne leverandører, samt oppfølging av avtaler og kontrakter.

Vaskerom med nye maskiner og betalingsordning er satt i drift.

Årsmøte 2027
Styret vurderer å tilby hybrid gjennomføring av årsmøtet for å øke deltakelsen.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Grønnegate 10

Orgnr: 975 804 178

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**656 563**	**563 371**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	90 009	108 684
Avdrag lån	16 764	15 493
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**73 245**	**93 192**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**729 808**	**656 563**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 031 071	882 961
Kortsiktig gjeld	301 264	226 398
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**729 808**	**656 563**

✔ Signert 27-04-2026 20:13:18 UTC

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	2 036 996	1 868 736	2 036 520	2 173 578
Annen driftsrelatert inntekt		7 200	92	1 200	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 044 196**	**1 868 828**	**2 037 720**	**2 173 578**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	40 890	28 200	28 200	38 100
Styrehonorar	**4**	290 000	200 000	200 000	270 000
Forsikring		198 555	182 421	200 760	212 451
Forretningsførsel		89 843	77 806	85 320	94 900
Revisjon		9 013	11 073	9 100	11 300
Kommunale avgifter		396 495	433 258	524 160	450 000
Eiendomsskatt		363	363	360	400
Energi/fyring		100 738	69 516	99 960	100 000
Kabel-TV/internett		305 830	284 100	294 000	350 818
Vedlikehold	**5**	262 297	292 857	211 560	295 000
Vaktmestertjenester	**6**	87 880	49 092	50 760	89 000
Renhold	**7**	72 615	67 356	69 960	74 000
Andre driftskostnader	**8**	86 813	41 149	76 800	117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 941 332**	**1 737 190**	**1 850 940**	**2 102 969**
DRIFTSRESULTAT		**102 864**	**131 638**	**186 780**	**70 609**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		26 022	18 738	0	0
Finanskostnader		38 878	41 692	41 040	42 800
RESULTAT FINANSPOSTER		**12 856**	**22 953**	**41 040**	**42 800**
Resultat		**90 009**	**108 684**	**145 740**	**27 809**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	90 009	108 684		
SUM DISPONERING		**90 009**	**108 684**		

✔ Signert 27-04-2026 20:13:18 UTC

Sameiet Grønnegate 10

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		40 000	40 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 000**	**40 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 823	11 557
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	389 142	350 161
Bankinnskudd		643 753	521 242
SUM OMLØPSMIDLER		**1 031 071**	**882 961**
SUM EIENDELER		**1 071 071**	**922 961**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	204 656	114 648
SUM EGENKAPITAL		**204 656**	**114 648**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	565 151	581 915
SUM LANGSIKTIG GJELD		**565 151**	**581 915**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 664	73 392
Skyldig offentlige avgifter	**12**	11 102	0
Annen kortsiktig gjeld	**13**	60 670	56 724
Brenselsregnskap	**14**	127 828	96 282
SUM KORTSIKTIG GJELD		**301 264**	**226 398**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 071 071**	**922 961**

✔ Signert 27-04-2026 20:13:18 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 27-04-2026 20:13:18 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 742 588
Kabel-TV/Internett	294 408
Sum innkrevde felleskostnader	**2 036 996**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 40 890.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 290 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	4 639
Vedlikehold VVS	114 282
Vedlikehold elektro	23 750
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	9 685
Drift/vedlikehold heis	31 592
Serviceavtale heis	24 105
Dører og porter	54 245
Sum vedlikehold	**262 297**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	51 012
Vaktmestertjenester tillegg	36 868
Sum vaktmestertjenester	**87 880**

NOTE 7 - RENHOLD

Renhold	71 365
Renhold tillegg	1 250
Sum renhold	**72 615**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 000
Renovasjon	5 000
Driftsmaterialer	19 591
Lyspærer og sikringer	3 540
Egenandeler forsikring	4 000
Juridisk bistand	4 875
Vakthold	3 724
Annen fremmed tjeneste	13 064
Telefon	475
Kontingenter	3 167
Øredifferanser	-10
Bank- og andre transaksjonskostnader	20 006
Annen kostnad	7 381
Sum andre driftskostnader	**86 813**

✔ Signert 27-04-2026 20:13:18 UTC

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	114 648
Overført til/fra egenkapital	90 009
Opptjent egenkapital 31.12	**204 656**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	212 451
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	175 409
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 282
Sum forskuddsbetalte kostnader	**389 142**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.76.69164
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2043
Rentesats (nominell)	6,45 %
Opprinnelig lånebeløp	**600 000**
Lånesaldo 01.01	581 915
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	16 764
Lånesaldo 31.12	**565 151**

NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	7 930
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 172
Sum skyldige offentlige avgifter	**11 102**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	3 096
Annen påløpt kostnad	57 574
Sum annen kortsiktig gjeld	**60 670**

NOTE 14 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht. måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot innbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg	385 160
Forskuddsbetalt av eierne	512 988
Sum brenselsregnskap 2025	**127 828**

✔ Signert 27-04-2026 20:13:18 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNNEGATE 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNNEGATE 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 per 31. desember 2025, 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 sameiet i 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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

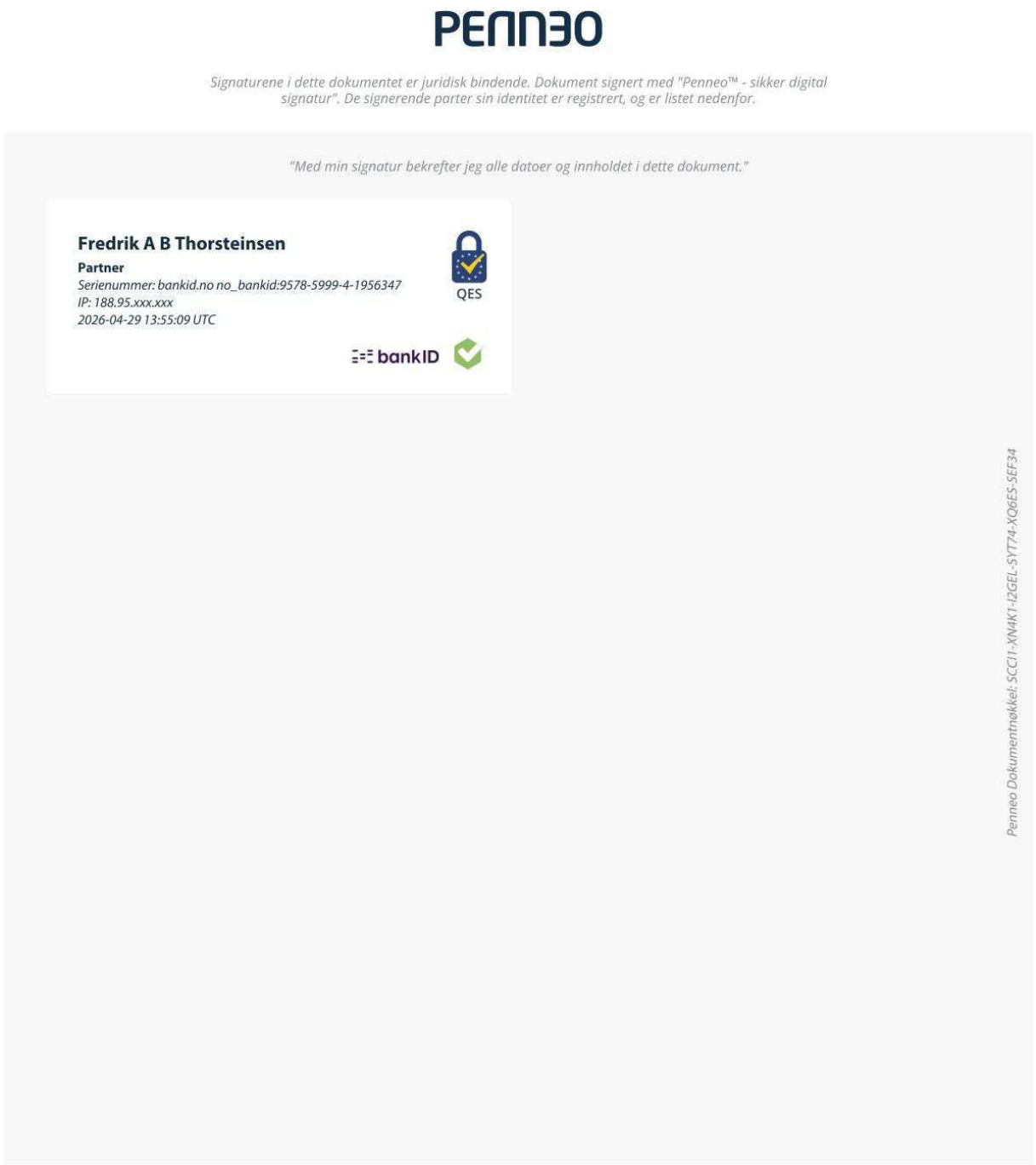
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SCCI1-XN4K1-I2GEL-SYT74-XQ6ES-SEF34

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.


PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-29 13:55:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SCCI1-XN4K1-I2GEL-SYT74-XQ6ES-SEF34

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120 000. Styret vedtar intern fordeling.

Styreleder har egen avtale med styrehonorar på kr. 135 000.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 1 år med årlig honorar på kr. 160 000.

5.2 Valg av 4 styremedlemmer

Tore Viland stiller til valg som styremedlem for 1 år
Tor Henning Olsen stiller til valg som styremedlem for 1 år
Markus Undlien stiller til valg som styremedlem for 1 år

Styret har arbeidet med å finne ytterligere en kandidat, men har så langt ikke lykkes. Sekjsonseiere oppfordres til å melde sin interesse eller foreslå kandidater enten i forkant av møtet eller direkte under årsmøtet.

5.3 Valg av varamedlem

Det er et varamedlem på valg for 2026. Ingen har så langt meldt seg inn som varamedlem. Vi oppfordrer de som ønsker å sitte som varamedlem å kontakte styret i forkant av årsmøtet.

6.VEDTEKTSENDRING

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Etter **eierseksjonsloven § 27 første ledd** skal vedtektene som et minimum angi:

> **Eiendommens grunnboksbetegnelse** (dvs. kommune, gårdsnummer og bruksnummer – og eventuelt festenummer/seksjonsnummer)

Sameiets vedtekter slik de står i dag inneholder ikke denne informasjonen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

Årsmøtet vedtar at Eiendommens grunnboksbetegneles (dvs. Kommune, gårdsnummer og bruksnummer – og eventuelt festenummer/seksjonsnummer) legges til i vedtektene.

7.VEDTEKTETSENDRING § 9.1

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har over tid erfart at dagens vedtektsbestemmelse om ansvar ved forsikringssaker kan skape uklarhet rundt hvem som skal dekke forsikringens egenandel når sameiets bygningsforsikring benyttes ved skader i den enkelte seksjon.

Etter eierseksjonsloven har seksjonseier selv vedlikeholdsansvaret for forhold inne i egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 32, mens sameiet har ansvar for bygningsmessige forhold som ligger innenfor sameiets vedlikeholdsplikt. I praksis oppstår det likevel situasjoner hvor sameiets forsikring benyttes også ved skader som ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Styret mener derfor det er behov for å presisere vedtektene slik at det tydelig fremgår at seksjonseier selv skal dekke forsikringens egenandel når skaden gjelder forhold som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt, eller når skaden skyldes uaktsomhet hos seksjonseier eller noen seksjonseier svarer for.

Formålet med vedtektsendringen er å:

- skape klarhet og forutsigbarhet,
- sikre lik behandling av sameierne,
- unngå at fellesskapet belastes for kostnader som naturlig hører til den enkelte seksjonseier,
- tydeliggjøre ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonseier.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

Årsmøtet vedtar at § 9.1 i vedtektene endres til:

"Seksjonseier bærer risikoen ved skade i egen seksjon og disponerer eventuell utbetaling etter sameiets forsikringsavtale. *Dersom sameiets bygningsforsikring benyttes til å utbedre skade som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32 eller vedtektene, skal seksjonseier selv dekke forsikringens egenandel. Det samme gjelder dersom skaden skyldes uaktsomhet hos seksjonseier eller noen seksjonseier svarer for*"

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GRØNNEGATE 10

Møtedato:	mandag, 8. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Auditoriet på Kristelig Gymnasium

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Markus Undlien foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere
11 fullmakter
Totalt 20 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 120 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Styreleder har egen avtale med styrehonorar på kr 135 000,-.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for ett år med et årlig honorar på kr. 160 000,- ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Tore Viland ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Arne Mathias Hagen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Markus Undlien ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Øyvind Berg ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Tor Henning Olsen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Tore Viland	På valg: 2027
Styremedlem:	Arne Mathias Hagen	På valg: 2027
Styremedlem:	Markus Undlien	På valg: 2027
Styremedlem:	Øyvind Berg	På valg: 2027
Varamedlem:	Tor Henning Olsen	På valg: 2027

---

6. Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at Eiendommens grunnboksbetegneles (dvs. Kommune, gårdsnummer og bruksnummer – og eventuelt festenummer/seksjonsnummer) legges til i vedtektene.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

7. Vedtektsendring § 9.1

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at § 9.1 i vedtektene endres til:

"Seksjonseier bærer risikoen ved skade i egen seksjon og disponerer eventuell utbetaling etter sameiets forsikringsavtale. Dersom sameiets bygningsforsikring benyttes til å utbedre skade som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter *eierseksjonsloven § 32 eller vedtektene, skal seksjonseier selv dekke forsikringens egenandel. Det samme gjelder dersom skaden skyldes uaktsomhet hos seksjonseier eller noen seksjonseier svarer for*"

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Markus Undlien

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

09-06-2026 11:16:17 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET GRØNNEGATE 10 975804178 Norge

Signert med E-signere

09-06-2026 10:30:06 UTC

Undertegner

Dato

Markus Undlien
Protokollvitne
markus@secondspace.no
+4745470718

Leveransekanal: E-post

Grønnegata 10

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Rema 1000 Parkveien	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min
Briskeby Vinmonopol	13 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	6 min
EVO Oscarsgate	3 min
SATS Bislett	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

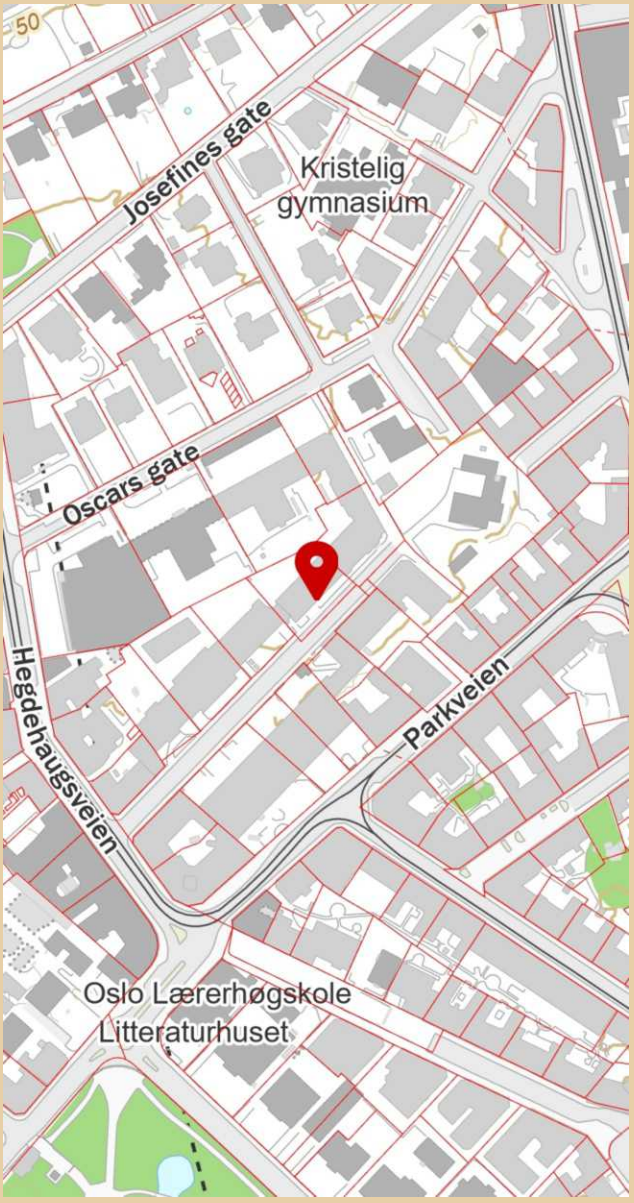
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Grønnegata 10

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

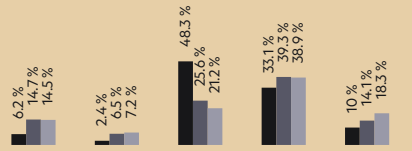
BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Rema 1000 Parkveien	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Nye Bislett stadion, innendørs frii...	6 min
EVO Oscarsgate	3 min
SATS Bislett	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

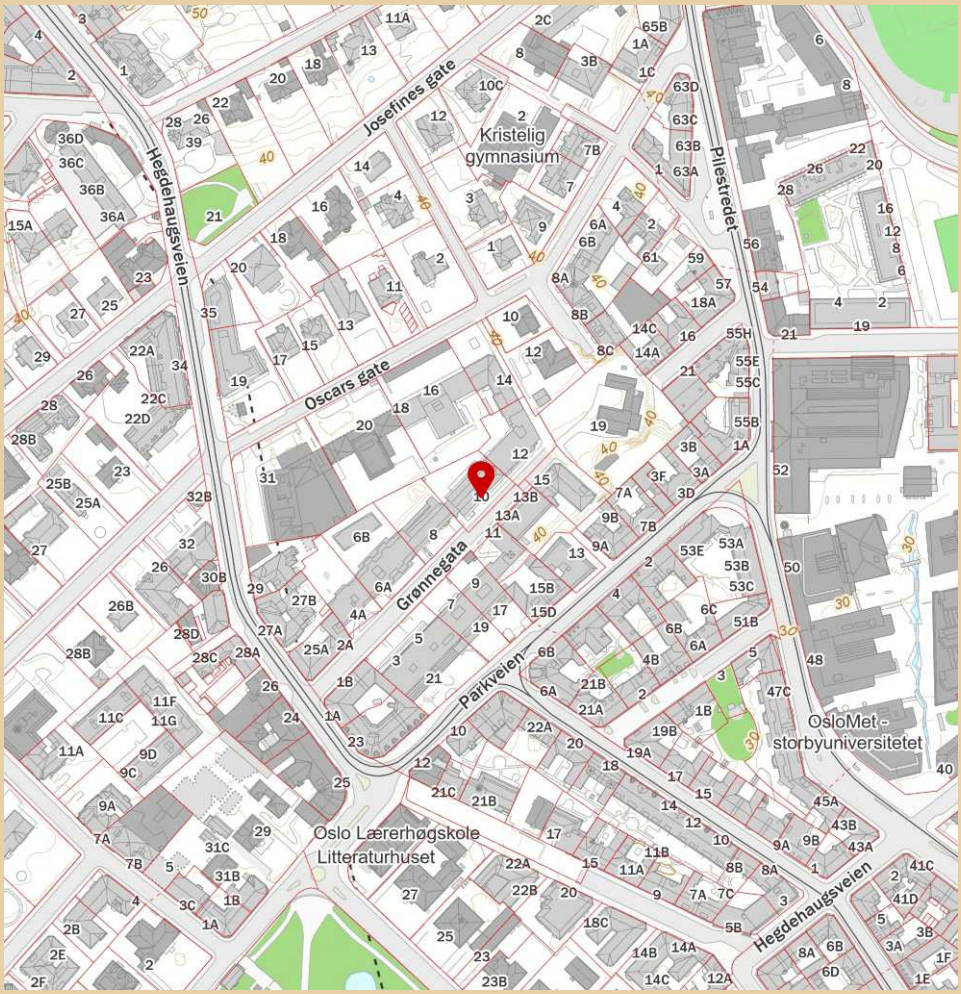
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Grønnegata 10

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Rema 1000 Parkveien	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min
Briskeby Vinmonopol	13 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	6 min
EVO Oscarsgate	3 min
SATS Bislett	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

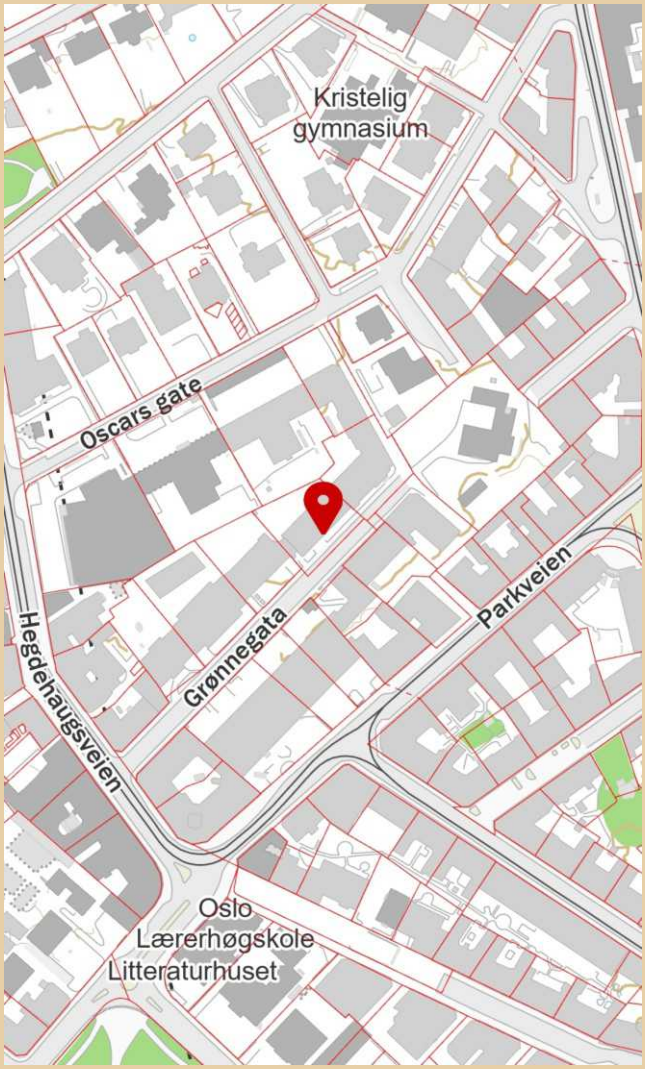
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn. av sokkeletasje til röntgeninstitutt og tannlegekontor.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grønnegaten 10.		67/3772

Byggherre

A/S LENSMANNSGÅRDEN
Postboks 245
OSLO 1.

Ansvarshavende

Sivilingeniör JON BECH
Boks 245
OSLO 1.

Dato 5. januar 1970.

HG/KL.

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

H. G.

Bygningsinspektør

Hans Greftegreff.

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

SKL C-13. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

A/S Lensmannsgården,
Postboks 245,

Oslo 1.

16. oktober 1968.

Arkitekt Bakke

EB/SH 67/3772

Grönnegt. 10.
Innredning av sokkeletasje til röntgeninstitutt og tannlegekontor.
Byggherre: A/S Lensmannsgården.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 28/8-68 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på följende vilkår:

Helserådets og Brannvesenets betingelser av henholdsvis 2/10- og 8/10-68 må följes.

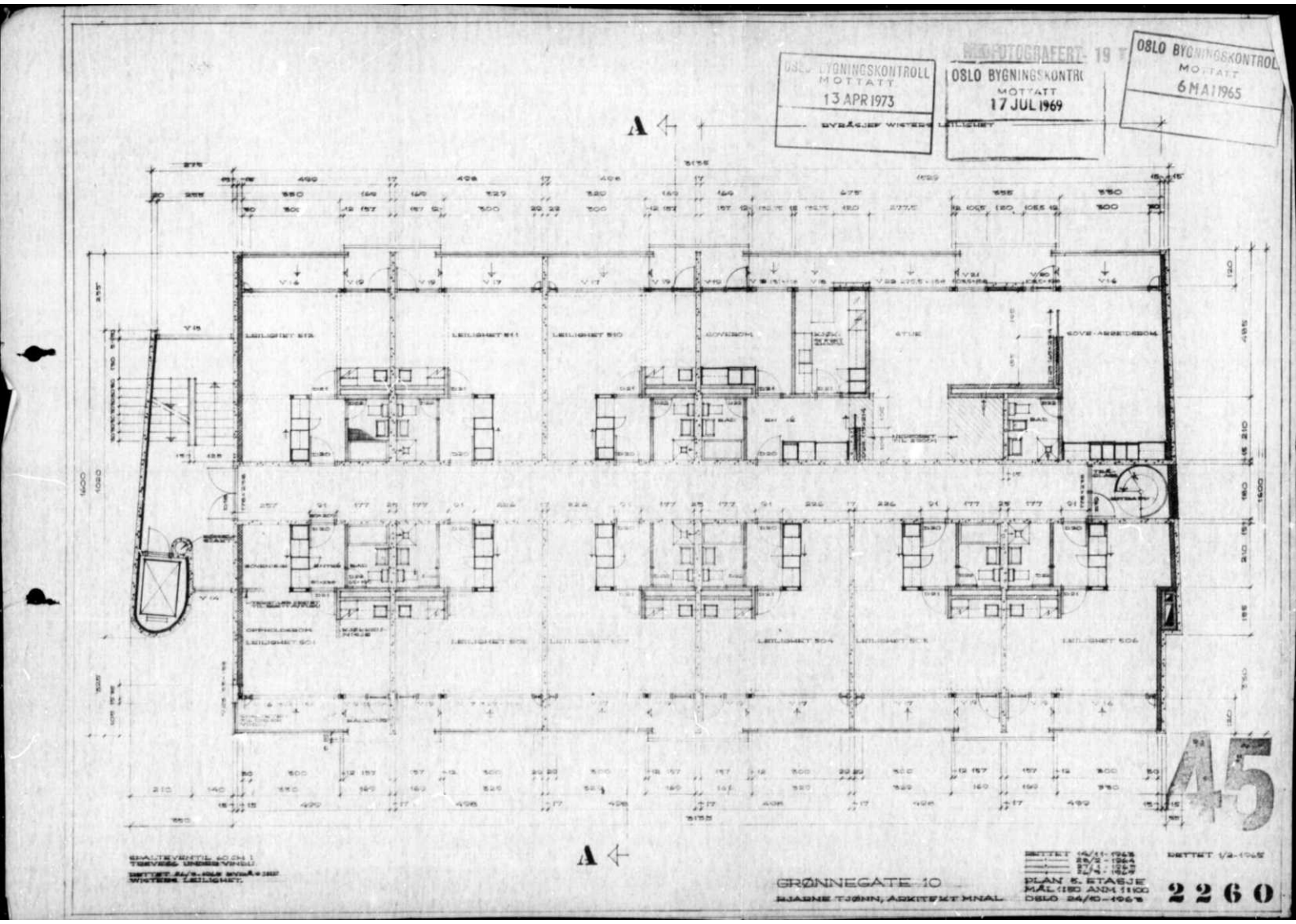
For övrig vises til Byplankontorets uttalelse av 14/9-68.

Konferer vedlagte gjenparter.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
arkitekt



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR 1973

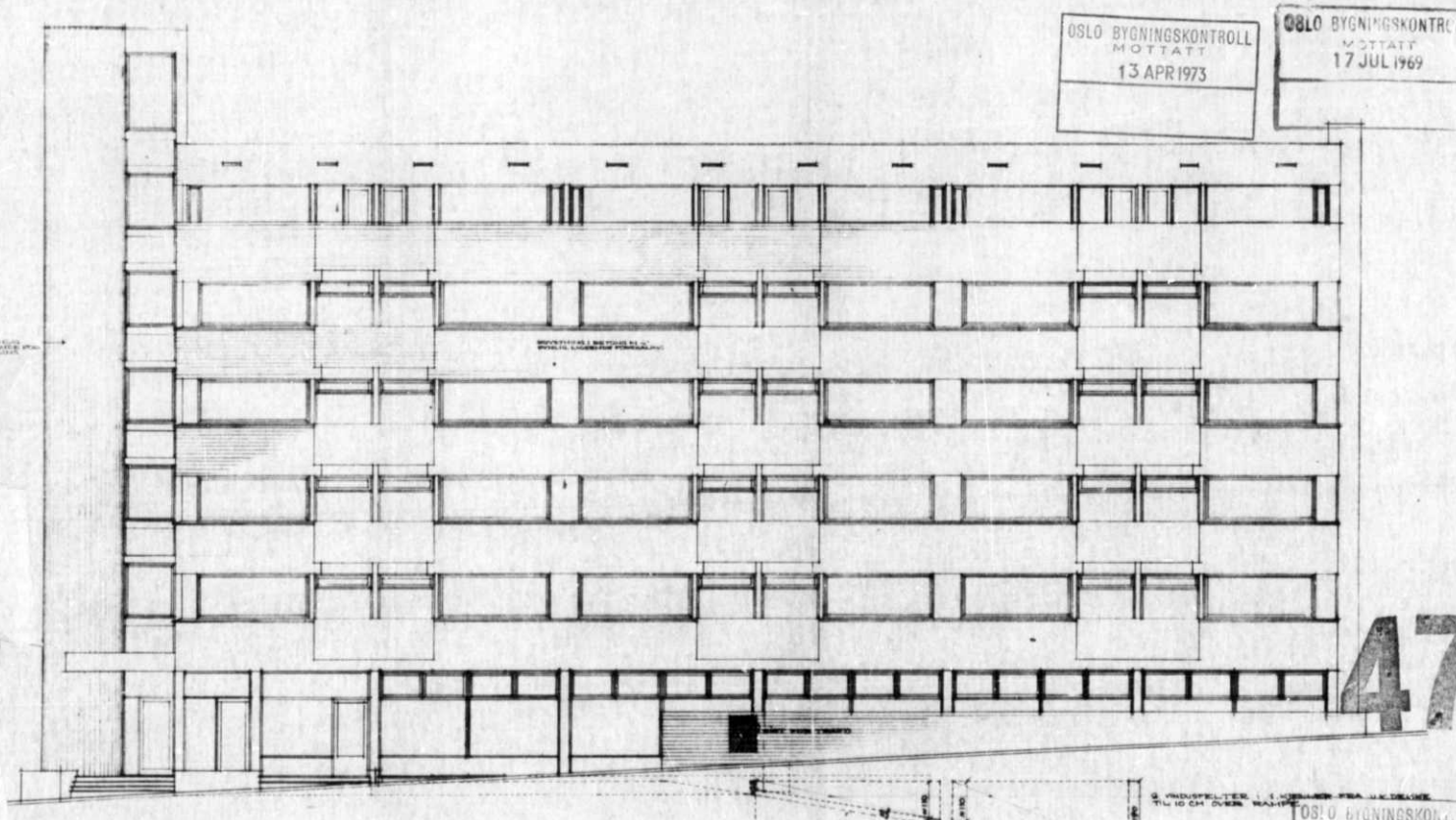
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JUL 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 MAI 1965

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JUL 1969



47

FASADE MOT GRØNNEGATE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 MAI 1965

RETTET 1/8 - 1968 (VINDUER)

GRØNNEGATE 10
BJARNE TJØNN ARKITEKT MNAL

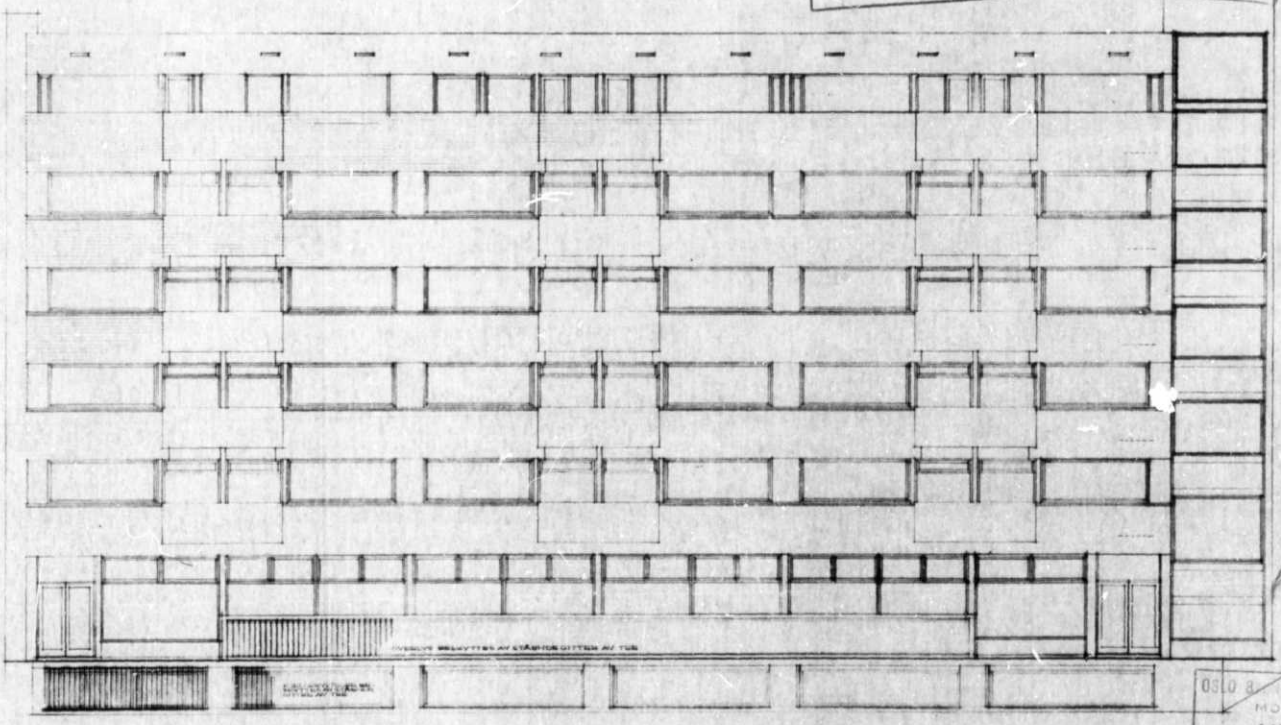
FASADE
MÅL 1:50
OSLO 28/2-64

2270

MEDFOTOGRAFERT - 19 X

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
13 APR 1973

OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
17 JUL 1969



18

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
6 MAI 1965

RETTET 1/6-1965 (VINDUER)

GRØNNEGATE 10
BJARNE TJØNN ARKITEKT MNAL

FASADE
MÅL 1:100
OSLO 28/2-64

2271

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren PARK
GRØNNEGATA 10

Dato: 06.05.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86449642
6495609

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20220505 for GRØNNEGATA 10.

GNR. 214 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1865.

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

1164 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

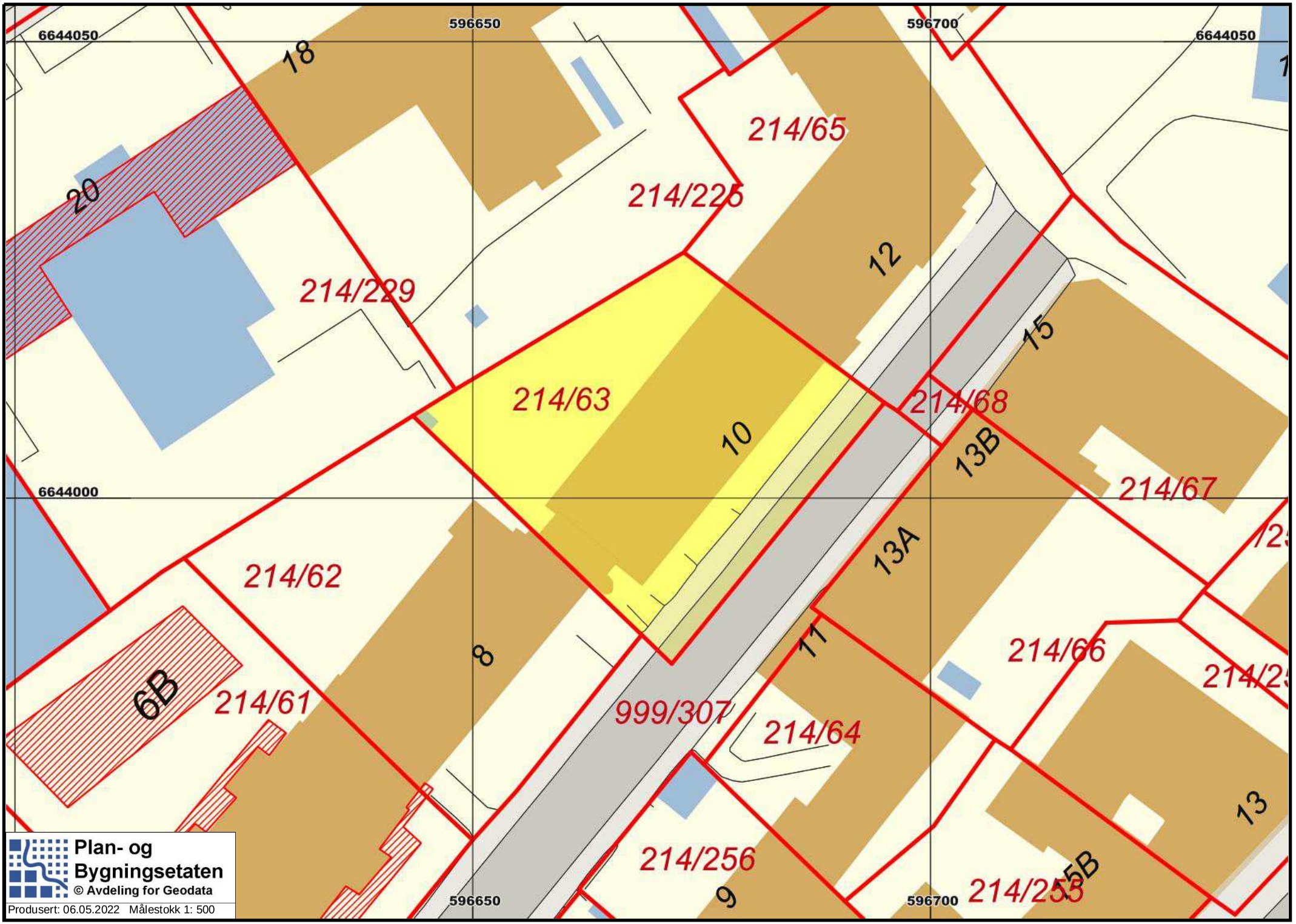
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6644050
596650
596700
6644050
18
214/65
214/225
20
214/229
12
15
214/63
214/68
10
13B
6644000
214/67
13A
214/62
214/66
8
11
6B
214/61
999/307
214/64
214/256
9
13
214/255
5B
596650
596700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2022 Målestokk 1: 500

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grønnegata 10, 0350 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 63, Snr. 67, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260359

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hannah Douglas

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 473 57 438

E-post: hannah.douglas@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.
