

Smalgangen 24

BELIGGENDE HØYT OG FRITT PÅ GRØNLAND

notar



Prisantydning Kr. 5 850 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 80/90 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Smalgangen 24

Oppussingsobjekt med stor balkong, fri utsikt og gode solforhold. Felleskostnad inkl. "alt". Heis. Takterrasse. Garasje*

Adresse	Smalgangen 24 0188 OSLO
Prisantydning	Kr 5 850 000,-
Omkostninger	Kr 147 340,-
Totalpris	Kr 5 997 340,-
Fellesutgifter	Kr 6 691,-
BRA-i/BRA Total	80/90 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1991
Soverom	2
Etasje	5

Velkommen til Smalgangen 24!

Romslig 3(4)-roms selveier med stort potensial - perfekt for mange livsfaser.

Leiligheten har en stor, innglasset balkong på 6 kvm med høy og fri utsikt mot Oslo sentrum og svært gode solforhold helt til solnedgang.

Boligen har eldre standard og fremstår som et oppussingsobjekt, noe som gir deg mulighet til å skape din egen drømmebolig og sette personlig preg på hjemmet.

Her bor du supersentralt på Grønland med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, parker, grønne rekreasjonsområder, Akerselva og "alt" av servicetilbud rett utenfor døren.

2 soverom & sovealkove*

Smart planløsning m soverom på hver side av leiligheten

Felleskostn ink "alt"

Frodig bakgård og felles takterrasse

24/7 vaktmester-servicetjeneste i sameiet

Utleievurdering ca kr 23000-25000 pr. mnd

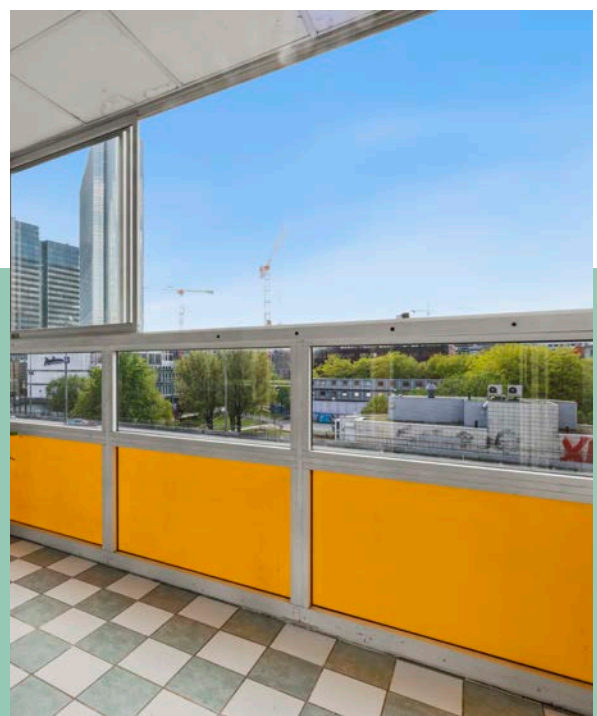
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	122

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Smalgangen 24 ligger eksepsjonelt sentralt på Grønlands Torg, men samtidig rolig og tilbaketrukket mot indre bilfritt gårdsrom. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens puls, samtidig som du skjærer deg fra det mest hektiske bylivet.

Grønland er en levende og mangfoldig bydel i sterk utvikling, og fremstår i dag som et attraktivt og urbant område med et bredt utvalg av kaffebarer, restauranter, utesteder og spesialbutikker.

Smalgangen er en hyggelig, brosteinsbelagt gate med beplantning mellom Grønland og Oslo City, med variert tilbud av butikker, kafeer og serveringssteder.

Området har de senere årene gjennomgått betydelig utvikling, med oppgraderte fasader og nye prosjekter godt integrert i bybildet. Grønland Basar (2006) ligger like i nærheten og tilbyr Vinmonopol, dagligvare og servering.

Fra boligen er det gangavstand til Botanisk hage, Bjørvika, Operaen, Munchmuseet, Ekebergparken og Sørenga sjøbad. Fjordpromenaden ved Sørenga gir gode muligheter for bading og rekreasjon året rundt.

I Bjørvika og Oslobukta finner du gallerier, butikker og servering i alle prisklasser, blant annet Holzweiler Platz, SUMO og Maaemo, samt Deichman Bjørvika og Oslo Operahus.

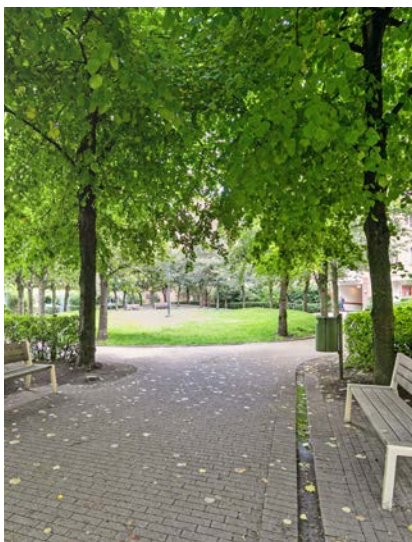
Det finnes også flere grønne lunger i nærheten. Botanisk hage ligger en kort spasertur unna, og Tøyenparken byr på Øyafestivalen og gode treningsmuligheter ved Ola Narr. Langs Akerselva og fjorden finnes populære traseer for løping og rekreasjon.

Boligen ligger ved Teaterplassen med utesteder som Grønland Gym og Oslo Mekaniske. Grønland T-bane (alle linjer) og busstopp ligger like ved, med kort vei til Oslo bussterminal og Oslo S.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærheten, som Grip Gym, SATS Bjørvika, Fresh Fitness, Mash Studios og Oslo Hatha Yoga.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Smalgangen 24, 0188 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0025/26

SELGER

Quang Van Duong
Son Van Duong

MATRIKSEL

Gårdsnummer 230, bruksnummer 420, seksjonsnummer 224, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Grønlandstunet med orgnr.: 982991811 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Leiligheten er godt isolert med 2-lags vinduer/dører som gjør at det er behagelig innetemperatur gjennom sentralvarme. I følge selger utgjør kun strømforbruket ca. kr. 4.000-5.000,- i året.

Selger har avtale om Norgespris. Avtalen er bundet desember 2026.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Oppvarming fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene i tillegg må det betales for strøm utenom

fjernvarmen. Selger er ikke kjent med strømforbruket pr. mnd/år.

TOMT

Eiet tomt på 8.053 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med blant annet internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

Bygningskomplekset har en 24/7 velfungerende vakt- sikkerhetstjeneste der synlige vektere gir ekstra trygghetsfølelse.

SOLFORHOLD

Romslig innglasset balkong beliggende vestvendt. Sommerstid kan du skyve innglassingen til side så du kan nyte solen helt til solnedgang (iflg. selger)

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.04.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1991

BYGGEMÅTE

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Boligen fremstår med bruksslitasje. Baderom fra byggeår.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

Utvendig:

Tak: Skråtakskonstruksjon tekket med betong takstein.

Bygg oppført i bærende betongkonstruksjoner.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår 1992.

Dører: Balkongdør fra byggeår med glassfelt. Noe bruksslitasje. Malt inngangsdør fra byggeår.

Balkong: Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong. Gulvarealet på balkongen er på ca. 5,8 m². Det er også en utebod på balkongen på ca. 2,3 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

Innvendig:

Gulv: Belegg på gulvene.

Veggflater: Malte flater og malt tapet.

Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det er bruksmerker på flater.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Glatte dører med terskler. Dørene er fra byggeår.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: Eldre vinduer med bruksslitasje fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfelle.

Dører: Eldre balkongdør fra byggeår med bruksslitasje.

Tiltak: Døren nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Døren fungerer per i dag.

Inngangsdør: Eldre inngangsdør fra byggeår med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Døren nærmer seg bytte. Døren fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme.

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l.

for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

Innvendig

Overflater: Gulvbelegg, malte flater og malt tapet. Malt himling med synlige elementskjøter. Det er bruksmerker på flater.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Generell bruksslitasje. Tapet har løsnet enkelte steder, bruksmerker etc.

Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt noe skjevhet på alle målepunkter, men stort sett innenfor tillatte avvik for TG1. Størst avvik, som setter TG 2, er målt i stuen med ca. 11 mm. over 2 meter. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vannledninger: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Varmesentral: Radiatorer fra byggeår tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten.

Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Fra årsmøteinnkallingen: "Sameiet Grønlandstunet får levert oppvarming til radiatorer, badromsgulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme."

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Normalt er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

Baderom- Overflater vegger og himling: Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Sprekk i flis oppunder himling i dusjen.

Konsekvens/tiltak: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er. Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. I følge styret på mail 08.04-2026. Evt. oppussing av bad må gjøres av eier. Det gjøres ikke av sameiet.

Overflater Gulv: Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med vater viser fall mot sluket i dusjen. Utover i baderommet er gulvet stedvis i vater, har motfall (fall feil vei) eller har svakt fall mot sluk. Motfall måles fra området ved døren, langs veggen med servant, langs sisternen frem til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Sanitærutstyr og innredning på baderom: Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Overflater og innredning på kjøkkenet som er fra byggeår.

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Bunnplate inne i benkeskap buler. Flere småskader på fronter. Dør til benkeskap "henger".

Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning

Kjøkken - Avtrekk- Avvik: Ventilatoren mangler knapp til lys og har generell bruksslitasje. Konsekvens/tiltak: Det vil være naturlig å bytte ventilator samtidig med eventuell oppgradering av innredning forøvrig.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Innvendige dører: Flere av dørene har skader og oppsprekninger.

Tiltak: Bytte dører.

Kostnad under 20.000,-

Sluk, membran og tettesjikt på baderom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er over forventet levetid. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag, men med alder øker risikoen for plutselige brudd. Det er ikke membran inne i innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer. Manglende membran i innebygget sisterne gir økt fare for lekkasjer gjennom etasjeskille ved eventuell lekkasje fra sisternen. Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele rommet. (Se også

pkt. om fallforhold på gulvet). Det anbefales å montere dusjkabinett for god kontroll med dusjvann. Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av hele badet. Kostnadsestimat: kr. 200 000 – 500 000

Helse miljø og sikkerhet: Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik)

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier. Punktet må ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Elektrisk anlegg: Det finnes ikke noe fullgod oversikt. Elektrisk anlegg fra byggeår 1992. Takstmann mener det bør tas en utvidet kontroll av det el-kontroll av det elektriske anlegget. Dette grunnet manglende historikk, alder og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Sikringsskap. I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse se over. Arbeid utført av i regi av sameiet har det vært observert utført arbeid/utbedring av fasaden via stillasene samt garasjeanlegg/felles takterrassen ved flere anledninger.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-3152 datert 20.12.1989.

Grønland - Bylivstiltak. Søknaden gjelder midlertidig stenging av gate for gjennomkjøringstrafikk og etablering av et byrom med bymøbler og beplantning i gata Grønland. Tiltaket er midlertidig og skal plasseres inntil 2 år. Se saksnummer: 202208381. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 24 - Påbygg / tilbakeføring av takkonstruksjon. Tiltaket omhandler en delvis tilbakeføring av bygningens opprinnelige oppbygging og takprofil med takark mot gate med vindu, og oppføring av solcellepanel på nordre takflate mot bakgård. Se saksnummer: 202302152. Status: Rammetillatelse gitt.

Grønland 28 - Fasadeendring - Etablering av utvendig rømningstrapp - Asylet. Søknaden omfatter oppføring av en trapp for å sikre rømningsforhold fra svalgangen i 2. etasje til bakkeplan. Trappen plasseres på hovedfløyen mot øst og er bestemt ut ifra åpninger mellom originale gelender i svalgangen. Se saksnummer: 202215862. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 30 - Etablering av løfteplattform. Se saksnummer: 202462118. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Grønland 30 - Montering av minibank i fasade. Se saksnummer: 202550832. Status: Mottatt søknad

Olafagangen - Oppføring av salgsvogn, lekehus og lekeapparat. Tiltaket gjelder midlertidig møblering på torget ved Oafagangen, i Bydel Gamle Oslo. Tiltaket har en varighet på to år. Se saksnummer: 202306509. Status: Tillatelse gitt.

Smalgangen 1 Smalgangen 1 - oppføring av fasadeskilt - MENY

Siste dok. 22.12.2025 - Supplering av sak

Saksnr: 202523342

Gjelder omprofilering utvendig virksomhetsskilt.

Smalgangen 7 - Mulige ulovlige bygningsendringer og brannfarlige forhold

Siste dok. 22.12.2025

Saksnr. 20252342 og saksnr. 202521947

Smalgangen 9-Oppføring av skilt-Normal Norge AS

Saksnr. 202512823

Grønland 3 - Bruksendring fra elektroforretning til dagligvarebutikk - Grønland Frukt og Grønt. Det søkes om bruksendring av elektronikkbutikk til matbutikk og fasadeendringer. Butikkarealet er på rundt 630m2. Tiltaket er lokalisert i bydel Gamle Oslo. Det søkes om tillatelse i ettertid. Se saksnummer: 202306805. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Grønland 5 - Etablering av fettutskiller - Saray restaurant. Se saksnummer: 201416399. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 8 - Oppføring av midlertidig pergola. Se saksnummer: 202458284. Status: Mottatt søknad.

Grønland 8 - Etablering av en midlertidig pergola på gategrunn. Se saksnummer: 202314193. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 12 - Bruksendring av del av 3. etasje fra kontor til appartementshotell. Tiltaket går ut på bruksendring av ca. 106 kvm bruksareal fra kontorformål til leilighetshotell med korttidsutleie, her skal det innredes 2 stk. to roms leiligheter i 3. etasje, hver på 43 kvm BRA. Se saksnummer: 201903807. Status: Tilsyn gjennomført.

Grønland 12 B - Bruksendring til kjøttforretning/slakteri med fasadeendring. Se saksnummer: 202456193. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Grønland 12 og 12 B - Bruksendring av 2.-4. etasje til hotell. Eiendommen ligger på Grønland ved Grønland T-banestasjon og Grønland Torg. Søknaden gjelder bruksendring fra forretning og kontor til hotell. Det blir i alt 50 hotellrom fra andre til fjerde etasje. Eksisterende restaurant i første etasje opprettholdes, men får en hotellresepsjon i lokalet. Restauranten vil i tillegg fungere som frokostsal for hotellet. Se saksnummer: 201613898. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Grønland 14 - Fasadeendring i 1.etasje - Innsetting av ny inngangsdør til restaurant i fasade mot gate. Se saksnummer: 200905446. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 14 - Bruksendring fra restaurant til dagligvarebutikk. Se saksnummer: 202011885. Status: Rammetillatelse gitt.

Grønland 14 - Bruksendring av loftsetasje til kontor og garderober. Se saksnummer: 202311744. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Grønland 14 - Etablering av ny inngang og innvendige arbeider. Se saksnummer: 201808773. Status: Endret tillatelse gitt.

Grønland 15 - Oppføring av fasade- og uthengsskilt - Brilleland. Se saksnummer: 202110522. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 16 - Bruksendring av kontorbygg til hotell. Se saksnummer: 201803492. Status: Mottatt søknad om brukstillatelse.

Grønland 18 - Bruksendring til restaurant. Søknaden omfatter en bruksendring av en restaurant i Grønland 18 i

bydel Gamle Oslo. Det søkes om å koble to lokaler sammen via en hulltagning av bærevegg. Etter bruksendringen vil bruksarealet til lokalet være på 120m² og ha totalt 3 arbeidstakere. Bygget er på gul liste. Se saksnummer: 202217711. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 18 - Bruksendring til servering - Gofalafel. Søknaden gjelder bruksendring av næringslokale til matsservering (take-away) i Grønland 18. Tiltaket medfører ingen utvendige visuelle endringer. Ansvarlig søker oppgir at lokale ikke skal ha sitteplasser og omfatter kun take-away av mat. Se saksnummer: 202217812. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 18 - Bruksendring fra butikk til servering - Mini Bazar. Søknaden gjelder bruksendring av næringslokale(butikk) til matsservering med take-away i Grønland 18. Tiltaket medfører ingen utvendige visuelle endringer i vindu eller fasade ellers. Se saksnummer: 202302067. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 18 - Bruksendring til uteservering. Søknaden omfatter etablering av uteservering på takterrasse i 2. etasje. Uteserveringen blir en del aveksisterende bevertningslokale i bygningen. Tiltaket medfører fasadeendring i form av endring i utforming på rekkverk. Se saksnummer: 201307354. Status: Igangsettningstillatelse gitt.

Guneriuskvartalet (Brugata 6 - 14, Lybekkergata 2, Stenersgata 16 - 24, Storgata 32) - Planforslag sendt til politisk behandling - Forretning, hotell og bolig. Det foreslås å legge til rette for en utvikling av Guneriuskvartalet med en utnyttelse på 56 400 m² BRA over , 13 000 m² BRA under terreng og en makshøyde på 42 meter. Det sikres at det etableres ca. 70-80 boliger innenfor kvartalet. Planområdet foreslås regulert til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kino, undervisning, treningssenter, helse- og velværelatert virksomhet, administrasjon, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, galleri), kontor, hotell, overnatting, beverning og annen næring (konferansesenter). Bevaringsverdig bebyggelse i Brugata og Stenersgata foreslås regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. De gullistede bygningene med adresse Stenersgata 22 og Lybekkergata 2 foreslås revet. Guneriusårnet med henvendelse mot Storgata foreslås beholdt, noe som sikres ved bestemmelsesgrense med tilhørende bestemmelse. Det reguleres ikke til bevaring da det ikke er på gul liste. Bygningens arkitektoniske kvaliteter forsterkes og videreutvikles, og foreslås påbygget med to etasjer. Det legges også opp til at Brugata 14, på hjørnet mot Lilletorget, beholdes og videreutvikles til boliger, selv om det ikke har bevaringsverdig. Det sikres at den nye bebyggelsen får en åpen og bymessig henvendelse mot gatene, med innganger og utadrettede funksjoner. Det arkitektoniske hovedgrepet skal bidra til å gjenskape en kvartalsstruktur med bygningsvolumer og fasadeinndeling som gjenspeiler eiendomsstrukturen i et tradisjonelt Oslokvartal. Det reguleres for å etablere passasjer og et torg i midten av kvartalet som skal opparbeides tilgjengelig for allmennheten. Det etableres ikke bilparkering i kvartalet. Brugata foreslås regulert til gatetun med gode kvaliteter for gående og et atskilt sykkelfelt. Varelevering til eksisterende virksomheter i Brugata opprettholdes. Se saksnummer: 201507250. Status: Sendt Byrådsavd.

Jernbanetorget 1 - Nye Oslo S - Ny stasjon med mer (Christian Frederiks plass, Nordisk lys hotell/næring) - Detaljregulering. Plansamarbeidet for kollektivknutepunkt Oslo S ble etablert med utgangspunkt i møte mellom jernbanedirektør og byutviklingsbyråd 27. september 2011. Bakgrunnen for møtet var Områdeprogram Oslo S, hvor muligheten for bussterminal over sporområdet på Oslo S var et sentralt tema. Det ble etter nevnte møte opprettet et plansamarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten. Rom Eiendom, Ruter, Bymiljøetaten, Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune ble invitert med i plansamarbeidet. Se saksnummer: 201510215. Status: Planforslag mottatt/utarbeidet.

Lilletorget 1 - offentlig ettersyn - Nybygg - Vaterlandsparken. Plan- og bygningsetaten avslø å legge planforslaget for Lilletorget 1 ut på offentlig ettersyn, jmfør pbl. § 12-11 da planforslaget er vesentlig i strid med føringene og ønsket utvikling for området. Avslaget begrunnes med at forslaget etter vår vurdering ikke samsvarer med kommuneplanens arealdel fra 2015, føringer gitt i område- og prosessavklaringen og referat fra oppstartsmøte, føringer for høyhus som beskrevet i Strategi for høyhus, vedtatt 2023 og Områdeprogram for Oslo S fra 2012. Planforslaget kan sees i 3D-modell med lenke under kapittel 2.4 «Beskrivelse av planforslaget» i dette dokumentet. Se saksnummer: 201603972. Status: Lagt ut til høring/off. ettersyn.

Olafagangen 3 - Bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr til t-banen. Søknaden gjelder

bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr (CBTC) for Tbanen ved Grønland T-bane i Olafagangen 3, i bydel Gamle Oslo. Se saksnummer: 202457157. Status: Tillatelse gitt.

Olafagangen 5 - Endring av virksomhetsskilt - Posten. Se saksnummer: 200814381. Status: Tillatelse gitt.

Smalgangen 1 - Ominnredning av miljørom. Søknaden omfatter etablering av et felles miljørom for næringsseksjonene i kvartalet. Tiltaket er lokalisert i bydel Gamle Oslo. Se saksnummer: 202210317. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo). Forslagsstillers ambisjon, og hensikten med prosjektet, er å endre Galleri Oslo til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde. I 2017 besluttet eierne av Galleri Oslo å gjennomføre et parallelloppdrag for å utforske hvilke muligheter rivning av dagens Galleri Oslo kunne gi for byutvikling i området. Grunnlaget for initiativet var Områdeprogram for Oslo S som ble vedtatt i 2012. Fem arkitektkontor deltok, og eierne valgte å gå videre med A-labs prosjekt «Soulside». En videreutvikling av A-labs prosjekt fra parallelloppdraget ligger til grunn for planinitiativet. Se saksnummer: 202103235. Status: Fastsatt program for planarbeidet.

Smalgangen 22 - Oppføring av fallsikringstak - Barnehage. Tiltaket gjelder etablering av et understøttet tak over første etasje. Taket strekker seg i underkant av tre meter ut fra fasaden, og skal fungere som et sikringstiltak for fall fra balkonger i etasjene over. Se saksnummer: 202110390. Status: Tillatelse gitt.

Smalgangen 31 - Utvidelse og bruksendring av areal fra parkering til næring, fjerning av trapp og tetting av hull mellom 1. og 2. etasje. Se saksnummer: 202462247. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Smalgangen 49 - Bruksendring fra parkeringsformål til næring. Se saksnummer: 202207436. Status: Tillatelse gitt.

Tøyenbekken 10 A - Bruksendring fra forretning til bolig. Etablering av boligareal i 2. etasje. Søknaden omfatter bruksendring og ombyggingsarbeider i 2 etasje, da det er ønskelig å etablere en ny boenhet i del av denne etasjen. Dagens 2 etasje består av en leilighet og et mindre lokale som disponeres av forretningen i 1 etasje. Arealet som ønskes bruksendret til bolig er i dag godkjent som butikk og lager. Lokalene er uhensiktsmessige i forhold til bruk, og har stått ledig i mange år. Se saksnummer: 202453905. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Tøyenbekken 10 D - Bruksendring og ombygging i 2 og 3 etasje, etablere én boenhet - Tidligere adresse: Grønlandsleiret 1. Søknaden omfatter bruksendring og ombyggingsarbeider i 1, 2 og 3 etasje, da det er ønskelig å etablere én boenhet i 2 og 3 etasje, med eksisterende inngang fra bakgården i 1 etasje. Bygningsvolumet i to etasjer mot øst, er regulert til riving i reguleringsplanen for å legge til rette for felles uteareal. Det er gitt dispensasjon fra riving av bakgårdsbygningen, samt opparbeidelse av deler av uteoppholdsarealet. Bygningen som ikke rives er 10,9 m². Felles regulert uteoppholdsareal i reguleringsplan er 836 m². Vilkår for tillatelse for tiltaket er at tilgjengelig uteoppholdsareal(320 m²) oppgraderes i tråd med reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal. Se saksnummer: 201915023. Status: Mottatt søknad om brukstillatelse.

Tøyenbekken 14 - 16 - Oppføring av gjerde i bakgården. Se saksnummer: 200905485. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Dersom det er beboelsesrom i boligen som ikke har fastmonterte varmekilder (ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner), uansett festemåte, så følger dette heller ikke med. Dette avviker fra

bransjenormen

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Obligatorisk fiber 1000/1000 inngår i felleskostnadene som utgjør kr. 185,- av de totale felleskostnadene. I tillegg kan beboerne som ønsker tv-pakke velge dette i tillegg til noe redusert pris. Telia er sameiets leverandør av tv-tjenester.

PARKERINGSFORHOLD

ONE Park drifter parkeringen i parkeringshuset. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Som beboer med registrert adresse på Grønland får du redusert leie i følge selger. Tilbudet gjelder kun parkering i nederste etasje K2. Det er installert godt med ladebokser for elbiler.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehage:

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 2 min, 0,2 km

Breigata barnehage (1-5 år) 4 min, 0,3 km

Lille Grønland barnehage (0-2 år) 4 min, 0,4 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) 9 min, 0,8 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 12 min, 0,9 km

Møllergata skole (1-7 kl.) 13 min, 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 18 min, 1,4 km

Jordal skole (8-10 kl.) 19 min, 1,6 km

Hersleb videregående skole 10 min

Heltberg gymnas 12 min, 0,9 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss:

- Linje 37 Fra Tøyengata

- Linje 60 fra Norbygata

- Oslo bussterminal med en rekke forskjellige ruter

- Linje 31,390E, 30, 31E med flere fra Hausmanns bru

T-bane

Alle linjer fra Grønland Torg-midt i hjertet av Grønland. Buss 37,70 og 34 kjører gjennom eller forbi Grønland. Trikk kan du enkelt ta fra flere av nabogatene. Kort gange fra Grønland ligger Oslo Sentralbanestasjon og Jernbanetorget, Norges største og viktigste trafikknutepunkt. Oslo bussterminal ligger ikke langt fra leiligheten. Grønland har sykkelfelt i begge retninger, og ligger innenfor gangavstand til hele Oslo.

ADGANG TIL UMLEIE

Sameiet vedtok på sitt årsmøte i 2019 å begrense korttidsleie til enhver tids strengeste fortolkning av Eierseksjonsloven som p.t. er inntil 60 døgn pr år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning i forbindelse med utleie.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldene vedtekter og ordensregler.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

På byggetegninger er det tegnet inn to soverom og en bod. Boden er i dette tilfellet tatt i bruk som soverom.

Dette rommet har ikke dagslysinngang i form av vindu. Bruken av boden krever bruksendring, noe som kan være vanskelig uten vindu. Dersom man skal bruke bodareal for varig opphold må det bruksendres. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med enkel adkomst via heis og inneholder: Entré, 2 soverom, bod i bruk som sovealkove, bad og stue, kjøkken.

- Takhøyde er målt til 2,40 meter av takstmann.

Balkong på 6 kvm.

- Bod på balkong på ca. 2,3 kvm. I tillegg har leiligheten bruksrett til en kjellerbod merket med 224 påvist av eier på 3,55 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert utført av Erik Øyum.

STANDARD

Velkommen til Smalgangen 24 presentert av Kari Skottun i Notar - en romslig og sentral 3(4)-roms selveierleilighet med heis og en stor, solrik balkong med usjenert utsikt over Oslo sentrum. Her kan du nyte svært gode solforhold - midtsommers varer solen helt til solnedgang (iflg. selger) og skaper en fantastisk atmosfære både til hverdag og hyggelige sommerkvelder.

Sameiet byr på en nydelig og frodig bakgård med grillmuligheter, perfekt for sosiale sammenkomster, bursdager og hyggelige feiringer med venner og familie. I tillegg har beboerne tilgang til en flott felles takterrasse med panoramautsikt over Oslo by, som kan bookes til private arrangementer og spesielle anledninger.

Det er også mulighet for leie av parkeringsplass. Leiligheten passer perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem i attraktive og sentrale omgivelser. Her bor du i et hyggelig og inkluderende bomiljø med en god miks av unge voksne, etablerte og barnefamilier.

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje, med enkel adkomst via heis og en fantastisk beliggenhet som gir både lys, luft og utsikt mot nabolaget.

Boligen har en gjennomgående god planløsning med en åpen og luftig atmosfære, samt et spennende potensial for modernisering og tilpasning etter egen stil og behov. Her får du muligheten til å sette ditt eget preg og skape en moderne bolig med attraktiv beliggenhet midt i Oslo Sentrum.

Selger har særlig satt pris på leilighetens romslige, luftige og svært praktiske planløsning, med flott utsikt mot Oslo Plaza og Oslo sentrum som nærmeste nabo. Den vestvendte balkongen har vært et naturlig samlingspunkt, hvor man kan nyte solrike ettermiddager og kveldssol helt frem til solnedgang. I tillegg trekkes det frem at baderommet oppleves ekstra romslig, med god plass samt dens praktiske utforming.

En sjelden mulighet for deg som ønsker god plass, sentral beliggenhet og et hjem med stort potensial. Velkommen til en hyggelig visning!

Entre

Velkommen inn. Her er det god plass til å sette opp skap til oppbevaring av klær og sko for et ryddig preg. Dørcalling på vegg. Entreen bringer deg videre naturlig inn i boligens andre rom.

Soverom 2

Leiligheten har 2 romslige soverom. Begge av god størrelse og praktisk plassert på hver side av boligen for privatliv slik at leiligheten kan egne seg godt for flere. Enten om du er et par eller familie som skal bo her, venner eller søsken. Soverom 2 egner seg også godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor - eller en fleksibel kombinasjon av begge etter behov.

Innvendig bod i dag brukt som sovealkove

Rommet er i dag innredet som sovealkove, men er på de originale byggegodkjente tegningene tegnet som bod. Rommet har ikke dagslysinngang i form av vindu. Dersom en vil bruke det som soverom-varig opphold kreves bruksendring hos Oslo kommune. Å få det godkjent som soverom, kan være vanskelig da det ikke har vindu. Rommet egner seg også perfekt som walk-in-closet, bod for oppbevaring av det en måtte trenge eller hjemmekontor.

Åpen stue og kjøkkenløsning

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Med sin åpne løsning er dette et perfekt sted for samlinger for venner og familie. Her kan du skape ditt drømmekjøkken med god plass til skap og benkeplass perfekt for hobbykokken å forberede de lekreste retter. Kjøkkenet ligger sosialt til perfekt for å underholde gjestene samtidig som du disker opp de lekreste retter. Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren mangler knapp til lys og generell bruksslitasje. Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt benkebeslag og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Hvitevarer medfølger. God plass til spisebord med plass til mange. I tillegg er det plass til sofa og tilhørende møblement etter ønske. Utgang til herlig balkong som sommerstid er en herlig forlengelse av stuen. Balkongen er vestvendt, romslig med god plass til møblering med utemøblement etter ønske. I tillegg er du svært heldig og har en sjelden åpen og fri utsikt. Her kan du midsommertid skyve innglassingen til side og du får solen helt inn på balkongen så du kan nyte solen helt til solnedgang. Balkongen ligger høyt og fritt med en sjelden usjenert utsikt utover Oslo Sentrum. Gode solforhold gjør at du kan nyte solen

Baderom

Romslig flislagt bad med nedsenket dusjnisse og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplyser å ikke ha hatt problemer med badet. Badet er fra byggeår (1992). Badet er et baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg på gulvene.

Veggflater: Malte flater og malt tapet.

Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det er bruksmerker på flater

Sikringsskap: Automatsikringer, forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

Ventilasjon: Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberør med stoppekraner

Bad: Rørstusser under servanten med stoppekraner. Stoppekraner på blandebatteriet i dusjen og til vaskemaskinen. Stoppekran til toalettet nede susternekassen.

Synlige avløpsrør er av plast. Silrør er ikke tilgjengelig i leiligheten.

HVITEVARER

Alt av hvitevarer som er i leiligheten medfølger handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Alt av hvitevarer og møbler i i leiligheten under visning medfølger.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 80 m² Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang, entré, utebod (på balk.), bod i bruk som soverom

BRA-b: 6 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Uteboden på balkongen er medtatt som BRA-i. Boden er på ca. 2,3 m². Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 5,8 m².

Kjellerbod på ca. 3,55 m². Boden er merket med 224. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan

omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Byggetegninger

Kommentar: På byggetegninger er det tegnet inn to soverom og en bod. Bodan er i dette tilfellet tatt i bruk som soverom. Dette rommet har ikke dagslysinngang i form av vindu. Bruken av bodan krever bruksendring, noe som kan være vanskelig uten vindu. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Bodan er i dag tatt i bruk som soverom. Dette rommet har ikke dagslysinnslag i form av vindu.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 850 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 4 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. I følge eiendomsskattelisterne er det beregnet et formuesgrunnlag på kr. 3 864 670,- og en promille på 1,7 på leiligheten og det er da ikke beregnet eiendomsskatt pt. Ved salg vil formuesgrunnlaget bli høyere og det kan bli eiendomsskatt. Hvor mye eiendomsskatten blir har ikke megler fått opplyst. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 691,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader:

Internett/Fiber 1000/1000 kr. 185,-

Kommunal renovasjon kr. 350,-

Felleskostnader energi kr. 1 562,-

Felleskostnader kr. 4 172,-

Vedlikeholdsfond kr. 422,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 852 773,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 850 000,- (Prisantydning)

kr. 146 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 147 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 997 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/230/420/270:

08.05.1990 - Dokumentnr: 28697 - Erklæring/avtale

Eier av d.e. påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av spillvannsledninger som pga. byggets konstruksjon m.v. avviker fra O.k. sanitetsbestemmelser.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1990 - Dokumentnr: 46566 - Erklæring/avtale

Rett for Kommunen eller den Kommunen utpeker til å drive barnehage på et begrenset område på 502 m2.

Bruken av arealet er eksklusivt for barnehagen i åpningstiden.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1992 - Dokumentnr: 19154 - Erklæring/avtale

Erkl. om nettstasjon nr.619.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1990 - Dokumentnr: 66383 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 270

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 370

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 371

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 372

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 373

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 374

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 375

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 376

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 377

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 378

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 379

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 380

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 381

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 382

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 270

Formål: Næring

Sameiebrøk: 283/25754

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Ending av formål/brøk:

Snr: 270

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/25754

04.02.1992 - Dokumentnr: 6622 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Ending av formål/brøk:

Snr: 270

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/25547

05.12.2025 - Dokumentnr: 1494621 - Reseksjonering

Snr: 270

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/25555

Endring av sameiebrøk

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

80658252

OM SAMEIET

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Sameiet har egen hjemmeside: www.gronlandstunet.no.

Styret ønsker at alt fra eierne skal komme skriftlig, enten på e-post styreleder@gronlandstunet.no eller utleie@gronlandstunet.no eller i styrets postkasse som henger rett overfor betalingsautomaten i inngangen til parkeringshuset (Grønlandshagen).

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale brosteinsbelagte gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige og denne dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ny leverandør av vektertjenester

Sameiene Grønlandstunet og Grønlandshagen har skiftet vekterselskap fra Avarn til Proff Security AS. Proff har i flere år hatt avtale med Næringsdelen av sameiene, og er således godt kjent på Grønland Torg.

Vekter vil fysisk være i området til sameiene på hverdager fra kl.19:00-22:00 hvor primær oppgaven er å patruljere fellesområde og utvalgte deler av parkeringsanlegget. I helger og helligdager er vekter tilstede fra kl. 16:00-22:00. Det er videre lagt opp til en husbråkrunde på fredager og lørdager og utvalgte helligdager for å bistå sameiet. Denne går rundt midnatt. Proff har også vekter på Grønlands Torg Næring mandag-lørdag fra kl. 09:00 - 19:00.

Tunet og Hagen deler en vaktmester, Hassan Ahmed Said er fast ansatt som vaktmester i 50 % stilling i hvert sameie. Styrene i de to sameiene har for perioden valgt noe ulike driftsløsninger og må i neste periode se på hvilke områder en skal samarbeide og ikke. Tunet har valgt å engasjere ekstern støtte via eiendomsdrifter Akto Eiendom da en sommeren 2023 sto igjen med kun 1 vaktmester i halv stilling og ingen driftsleder. Nabosameiet Grønlandshagen valgte å gå videre med den vaktmesterstøtten de har (uten egen driftsleder), som er en hel og en halv stilling som vaktmester.

Drift og vedlikehold

- Heiser: Dette arbeidet er ferdig. I følge styret på mail 08.04-2026. Felleskostnadene er økt. Det ble ingen opptak av gjeld. Leverandør som har satt inn nye heiser: TK Elevator AS. Arbeidet startet høsten 2025 og er ble ferdig tidlig i 2026. (Heisbytte er ferdig)

- Renovasjon: Det planlegges å sentralisere renovasjonen med nytt renovasjonsbygg ved barnehagen. Dette vil gi lavere kostnader og redusert arbeidsmengde for drift.

- Drift: Fra januar 2025 er all daglig drift satt ut til Nansen Eiendom AS. Sameiet har samtidig beholdt vaktmester Hussam gjennom den nye løsningen.

- Brannvern: Sameiet har hatt flere åpne brannavvik. Disse er i ferd med å bli lukket.

- Taket: Det er avdekket etterslep i vedlikehold av tak. Utbedringer er vurderes og igangsettes fortløpende.

- Energiltak: Det er igangsatt arbeid basert på enøk-rapport, blant annet vurderes installasjon av

varmegjenvinnere.

- Renhold: Avtale for renhold av fellesarealer er reforhandlet. Frekvensen er redusert, og prisen er halvert.

- Energi:

Sameiet Grønlandstunet får levert oppvarming til radiatorer, baderomsgulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme. Kostnadene dekkes via fellesutgiftene, fordelt etter boligbrøk per seksjon. Fjernvarme utgjør sameiets største kostnadspost, med om lag 4,2 millioner kroner i 2024, ned fra 4,6 millioner kroner i 2023.

For å vurdere muligheten for økt energieffektivitet har sameiet engasjert Entro AS til å analysere hvordan varmluft som trekkes ut av leilighetene kan gjenvinnes. Frem til nå har elektrisiteten vært avregnet årlig etter faktisk forbruk per leilighet, samlet under et sentralt abonnement hos Ustekveikja Energi. Dette har spart hver seksjon for et fastledd i nettleien på minimum 1 500 kroner årlig, samtidig som sameiet har hatt en gunstig strømvtale.

Grunnet lovpålagte endringer har Elvia – som drifter strømmettet i Oslo, Akershus, Østfold og Innlandet – skiftet alle strømmålere i sameiet til AMS (smarte) målere. Etter montering mottar seksjonseier en velkomstmelding fra Elvia.

Alle seksjonseiere må nå selv inngå avtale med strømleverandør. Inntil det skjer, leveres strøm som pliktstrøm til høyere pris. Det anbefales å inngå avtale raskt for å unngå unødvendige merkostnader. Velges leverandør innen 28 dager, vil den nye strømvtaalen gjelde tilbake fra monteringsdato. Elvia sender påminnelser via e-post og SMS frem til ny avtale er inngått. Sameiet vil gjennomføre en siste avregning etter den gamle ordningen. Fra og med 1. juni 2025 fjernes a-konto strøm fra månedlig faktura fra USBL.

Næring og bymiljø

Næringsseksjonene er representert i styret og arbeider aktivt for å bedre bymiljøet i Smalgangen. Skiltplan for butikker er vedtatt og rulles ut. Styret har dialog med næringsaktører for å utvikle en tryggere og mer innbydende handlegate.

Økonomi og likviditet

Sameiet har vedtatt flere større investeringer, særlig knyttet til heisprosjektet. Dette vil belaste likviditetsreserven betydelig. Styret vil vurdere justering av felleskostnadene i kommende periode.

Styreleders kommentar og veien videre

Sameiet Grønlandstunet har en kompleks eiendomsmasse og mange ulike interesser. Styret har lagt vekt på å være et arbeidende styre – og dette vil også prege kommende styreår. Alle som påtar seg et verv, må være innforstått med at det krever reell innsats mellom styremøtene. Prioriteringer for neste styreår, i tillegg til allerede pågående saker:

1. Trygghet og sikring av eiendomsmassen Sameiet opplever utfordringer med uvedkommende, rus og forsøpling. Styret ønsker å intensivere innsatsen for å øke tryggheten i oppgangene og på eiendommen.

2. Trivsel og bomiljø

Store ressurser brukes på opprydding etter hensetting og feilaktig avfallshåndtering. Styret vil se på bedre rutiner og tiltak for å styrke fellesskapsfølelsen.

3. Belysning

Styret ønsker å forbedre belysning i fellesarealer for økt sikkerhet og bokvalitet.

4. Infoskjermer i oppgangene

Skjermene vil sikre mer effektiv og synlig informasjonsdeling med beboerne.

5. Bad og lekkasjer

Mange bad er fra byggeåret og mangler membran. Styret vil ikke pålegge oppussing, men ønsker å etablere rammeavtale for rørleggerarbeid.

6. Vedtekter

Styret mener det er behov for å revidere vedtektene for å sikre rettferdig kostnadsfordeling, styrke ansvarsplasseringen og forhindre at fellesskapet belastes for enkeltseksjonseieres forsømmelser. Dette kan bli behandlet i et ekstraordinært årsmøte. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Utskiftingen av heiser kunne koste opp mot 10 mill. kroner. Utskifting av alle heiser i sameiet startet i august 2025. Siste heis i sameiet vil være skiftet i februar 2026. Dette i følge styret på mail 12.12-2025.

Utskifting av heiser vil kreve mye av vår egenkapital. Vi kan derfor ikke utelukke en mindre økning av felleskostnadene for å ivareta en tilstrekkelig buffer for uforutsette kostnader. Ikke vedtatt, men vi er i dialog med Enova om et forprosjekt for å gjenvinne varmen i luften ventilasjonsanlegget trekker ut fra leilighetene. Felleskostnadene vil øke fra 2026 grunnet utskifting av heisene. Dette i følge styret på mail 12.12-2025.

I følge styret på mail 08.04-2026. Sameiet er ferdige med å skifte heiser. Felleskostnadene er økt. Ingen opptak av gjeld. Evt. oppussing av bad må gjøres av eier. Det gjøres ikke av sameiet.

KOMMENTAR FELLESGJELD

I følge megleropplysningene har ikke sameiet fellesgjeld pt.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ingen felleslån pr. 01.04-2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 10 930,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Det er tatt inn kr 1 499 364,- som leietillegg via felleskostnadene i 2024 og dette ble overført til vedlikeholdsfondet i 2024. Renter for 2024 er kr 336 683 og totalt overført vedlikeholdsfondet i 2024 = kr 1 836 047.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende og sameiet har om lag 16 mill. kroner på sparekonto. Selv om inflasjonen har vært høy i perioden, har det ikke vært behov for å øke fellesutgiftene siden 1. januar 2022 (a-konto energi økte imidlertid 1. juli 2022), Fellesutgiftene kan forventes å være uendret fram til 31.12.2024.

Imidlertid vil den planlagte utskiftingen av heiser kunne koste opp mot 10 mill. kroner. Sameiet vil etter et eventuelt heisprosjekt være nede på det som anses å være en nødvendig buffer for å kunne håndtere uventede utgifter. Kommunale utgifter som vann, avløp og avfall har hatt atskillig høyere prisstigning enn konsumprisindeksen de senere årene, og det samme gjelder forsikringer. Sameiet forventer også utgifter til energieffektiviseringstiltak. I sum betyr dette at det må påregnes en økning av fellesutgiftene fra 1. januar 2025.

Felleskostnadene (drift) økte med 35% i november 2025. Grunnen til økningen er generell prisvekst på varer og tjenester sameiet benytter, samt pågående vedlikeholdsprosjekt, bla utskifting av heiser. Dette svekket oppsparte midler og sameiet må derfor sikre likviditeten for å bygge opp reserver.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet. Dog gjøres det oppmerksom på at sameiet har

legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget USBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av ny sameier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny sameier. Risikoen for å bli godkjent som ny sameier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny sameier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt, i henhold til sameiets vedtekter. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

DYREHOLD

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av styret. Det vil vurderes om dyreholdet er til ulempe for naboen(e). Eventuelle ulemper må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende. Eksempler på ulemper kan være støy, ubehagelig lukt eller at noen av de som bruker eiendommen får fysisk ubehag av dyret, for eksempel allergiske reaksjoner.

Dyr, herunder katter og hunder, skal være merket med eiers navn og telefonnummer. Det er forbudt å luften dyr i sameiets bakgård. Grønlands Torg har egen luftegård for dyr på fellesområdet mellom Grønlands Torg og Galleri Oslo. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre beboere må bringes til opphør. Det er ikke lov å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og er vedlagt denne salgsoppgave.

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har ansvar for fellesarealer og fellesanlegg mens den enkelte seksjonseier har ansvar for sin egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende areal. Se Vedlegg C Sameiets/seksjonseiers vedlikeholdsansvar for planskisse som illustrerer ansvarsgrenser.

En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift.

1. og deler av 2. etasje av eiendommene gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil bli regulert til næringsforhold, i det vesentlige butikker. Etsajene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner.

På gnr. 230, bnr. 421 (Grønlandshagen) er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (parkeringsseksjonen).

Ved utflytting skal det varsles til sameiet god tid i forkant. Traller lånes av vokter eller vaktmester når tilstede. Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i fra kl. 08-21. Om mulig anbefales flytting via P-huset. Varelevering og

flytting/transport via gågaten er tillatt fra 06-11 mandag-lørdag etter avtale med vokter/vaktmester (dvs. tidsrom for varelevering hvor pullerter er fjernet). For Sameiet Grønlandstunet kan en også be vaktmester/vokter låse opp port fra Olafagangen til gårdsrom, men det er ikke lov å kjøre inn i gårdsrommet slik at en må parkere utenfor.

Grill kan brukes ved grilling på "plassen" i gårdsrom forutsatt at sikkerhet ivaretas og at det ryddes i etterkant. Engangsgrill er forbudt. Grill må ikke brukes hvis vinden er slik at det er til sjenanse for andre.

Kun elektrisk/gassgrill og ikke kullgrill er tillatt på alle balkonger/terrasser. Grilling er forbudt på takterrasse.

Seksjonseier har ansvaret for at terrasse og balkong ryddes for snø og at drenering/avløp til enhver tid fungerer for å minske risikoen for vannlekkasjer.

Private antenner eller parabler er ikke tillatt på fasade, balkonger, terrasser eller området for øvrig.

Sameiet opplyser om tillatte farger og typer av markiser. Eier er ansvarlig for at blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at de ikke er til fare eller sjenanse. Hvis noe faller ned, vil eier være ansvarlig for skade på barn/voksne eller gjenstander. Blomsterkasser må henges på innside balkong/terrasse. Det stilles krav til at stativ, kasse og innhold sikres slik at de ikke utgjør noen risiko – heller ikke i storm.

Tørring/oppheng av tøy skal kun finne sted om det ikke er synlig for omgivelsene. Risting tepper og matter fra balkong/terrasse m.v. må ikke forekomme.

De fleste leiligheter har egen loftsbod, samt mulighet for å leie tilleggsbod.

Fjernvarme: Luft radiatorer hver høst for god varmeeffekt og redusert korrosjon. Det er ikke lov å demontere radiatorer m.v. før dette er godkjent av styret. Fjernvarme er fellesanlegg som sameiet har rett til å inspisere.

Vindusventiler skal aldri være helt stengt. Det skal være passivt avtrekk uten motor på kjøkken og bad (motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner).

Private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer o.l.) skal ikke oppbevares i oppganger/svalganger. Eventuelle private gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko, og/eller forholdet vil bli gebyrbelagt.

Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre felles inneområder.

Nøkkel til felles sykkelbod bestilles hos vaktmesterselskapet. Sykler som er ødelagte eller blir stående ubrukte vil bli fjernet for eiers regning og risiko etter oppslag i fellesarealene.

Det skal være en passiv ventilatorhette uten motor på hvert kjøkken. Det er ikke tillatt å sette inn luftavtrekk med motor. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk av komfyren. Filteret skiftes regelmessig.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere vasket etter visning.

Seksjonseierne må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbegrensning

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum
Energiattest
Leieprisestimat Utleiemegleren
Meglerbrev fra forretningsfører
Vedtekter
Ordensregler
Innkalling til ordinært årsmøte
Protokoll ordinært årsmøte
Originale tegninger
Ferdigattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

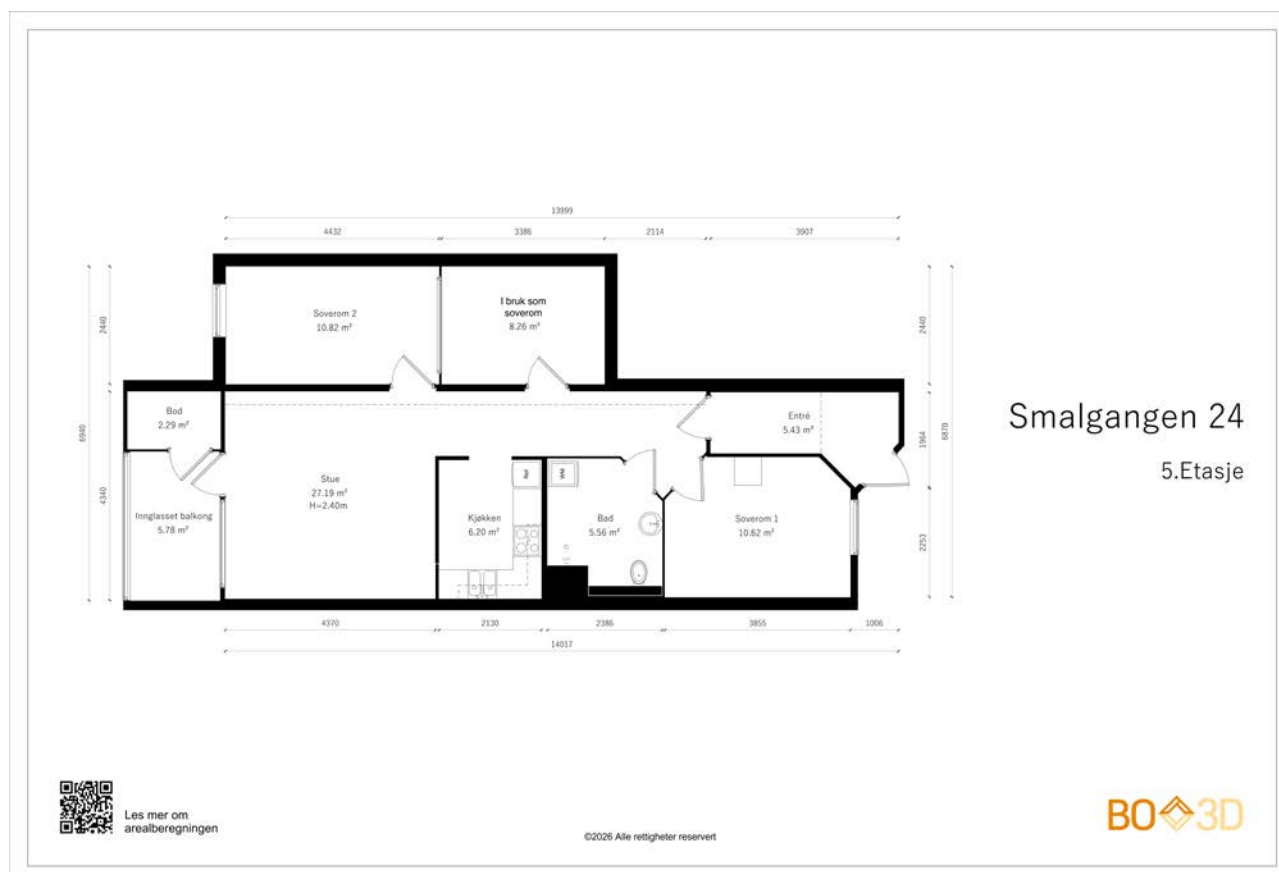
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult

(hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Takstmanns Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SMALGANGEN 24

Selgers egenerklærings skjema
Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum
Energiattest
Leieprisestimat Utleiemegleren
Meglerbrev fra forretningsfører
Vedtekter
Ordensregler
Innkalling til ordinært årsmøte
Protokoll ordinært årsmøte
Originale tegninger
Ferdigattest

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smalgangen 24, 0188 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 230, bnr. 420, snr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3361

Eiendomsverdi ref nr: PH7862

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligstakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen fremstår med bruksslitasje. Bad fra byggeår. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Skråtakskonstruksjon tekket med betong takstein.

Bygg oppført i bærende betongkonstruksjoner. Malte overflater.

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Balkongdør fra byggeår med glassfelt. Noe bruksslitasje. Malt inngangsdør fra byggeår.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong. Gulvarealet på balkongen er på ca. 5,8 m². Det er også en utebod på balkongen på ca. 2,3 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg på gulvene. Veggflater: Malte flater og malt tapet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det er bruksmerker på flater.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Glatte dører med terskler. Dørene er fra byggeår.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisse og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår (1992).

Gammelt bad. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Membran/fuksikring på gulv og vegger er over forventet levetid.

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuksøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt benkebeslag og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner. Bad: Rørstusser under servanten med stoppekraner. Stoppekraner på blandebatteriet i dusjen og til vaskemaskinen. Stoppekran til toalettet nede i susternekassen.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Avtrekkventil på badet koblet til vifte. Ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet. Friskluftsentil på soverommene og i stuen.

Radiatorer fra byggeår tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme i følge Eiendomsverdi). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringskap i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

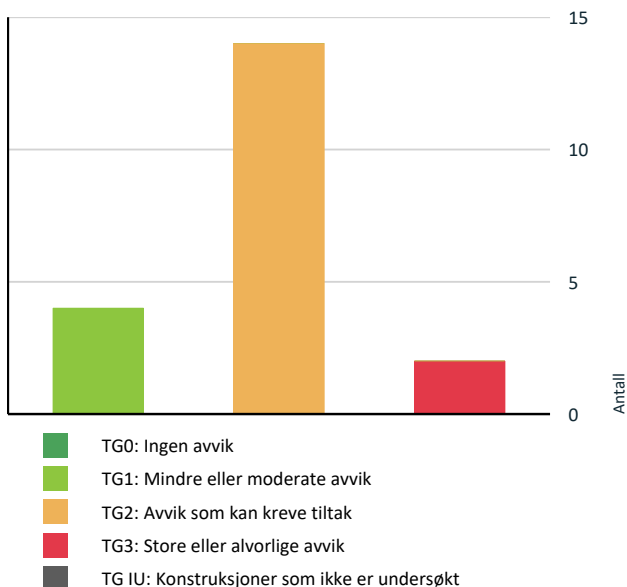
Boligbygg med flere boenheter

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

På byggetegninger er det tegnet inn to soverom og en bod. Bodene er i dette tilfellet tatt i bruk som soverom. Dette rommet har ikke dagslysinngang i form av vindu. Bruken av bodene krever bruksendring, noe som kan være vanskelig uten vindu. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

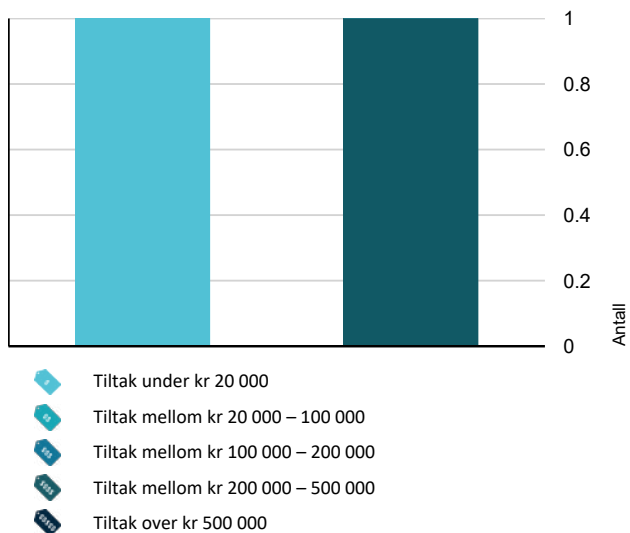
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med gulvbelegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med bruksslitasje. Bad fra byggeår. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør fra byggeår med glassfelt. Noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Døren fungerer per i dag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong. Gulvet er flislagt. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 5,8 m².

Det er også en utebod på balkongen på ca. 2,3 m².

Balkongen er omtrent vestvendt.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt inngangsdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Belegg på gulvene. Veggflater: Malte flater og malt tapet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det er bruksmerker på flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generell bruksslitasje. Tapet har løsnet enkelte steder, bruksmerker etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet på alle målepunkter, men stort sett innenfor tillatte avvik for TG1. Størst avvik, som setter TG 2, er målt i stuen med ca. 11 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører med terskler. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av dørene har skader og oppsprekninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med nedsenket dusjnise og dusjforheng, servant med ett greps blandebeholder og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår (1992).

Gammelt bad. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Membran/fuktsikring på gulv og vegger er over forventet levetid.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i flis oppunder himling i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.



Sprekk i flis.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 11 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med vater viser fall mot sluket i dusjen. Utover i baderommet er gulvet stedvis i vater, har motfall (fall feil vei) eller har svakt fall mot sluk. Motfall måles fra området ved døren, langs veggen med servant, langs sisternen frem til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

5. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er over forventet levetid. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag, men med alder øker risikoen for plutselige brudd.

Det er ikke membran inne i innebygde sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.

Manglende membran i innebygde sisterner gir økt fare for lekkasjer gjennom etasjeskille ved eventuell lekkasje fra sisternen.

Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele rommet. (Se også pkt. om fallforhold på gulvet).

Det anbefales å montere dusjkabinett for god kontroll med dusjvann.

Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

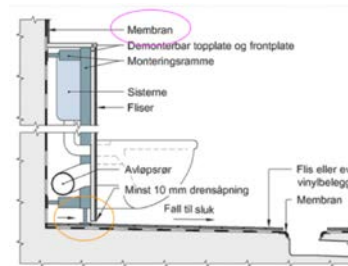


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterner. Kilde: Sintef.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

5. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

Punktet må ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt benkebeslag og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Bunnplate inne i benkeskap buler. Flere småskader på fronter. Dør til benkeskap "henger".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren mangler knapp til lys og har generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig å bytte ventilator samtidig med eventuell oppgradering av innredning forøvrig.



Test av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner.

Bad: Rørstusser under servanten med stoppekraner. Stoppekraner på blandebatteriet i dusjen og til vaskemaskinen. Stoppekran til toalettet nede i susternekassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil på badet koblet til vifte. Ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet. Friskluftsventiler på soverommene og i stuen.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstillе dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Tilstandsrapport



Løs ventil, bør festes.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer fra byggeår tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Fra årsmøteinnkallingen: "Sameiet Grønlandstunet får levert oppvarming til radiatorer, badergulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme."

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt er radiatoranlegg borettslagets sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandede batterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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 bygnings sakkyndige 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

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

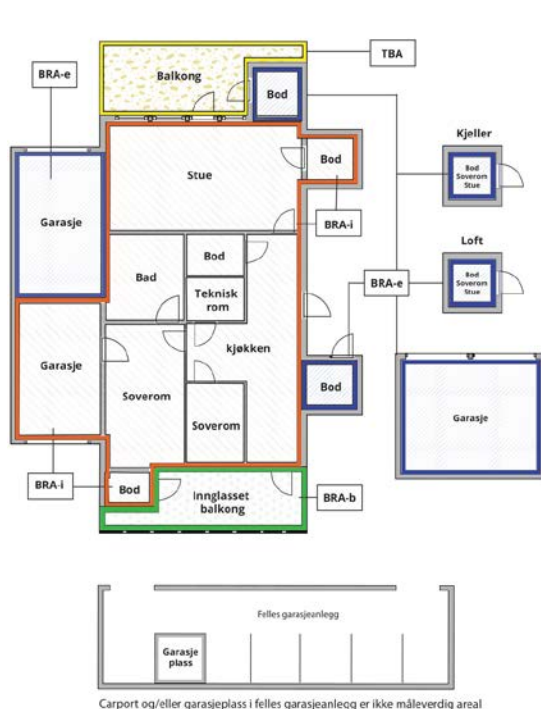
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	80		6	86	
Kjeller		4		4	
SUM	80	4	6		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang, entré, utebod (på balk.), bod i bruk som soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Uteboden på balkongen er medtatt som BRA-i. Boden er på ca. 2,3 m². Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 5,8 m².

Kjellerbod på ca. 3,55 m². Boden er merket med 224. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggetegninger er det tegnet inn to soverom og en bod. Boden er i dette tilfellet tatt i bruk som soverom. Dette rommet har ikke dagslysinngang i form av vindu. Bruken av boden krever bruksendring, noe som kan være vanskelig uten vindu. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Erik Øyum Son Van Duong	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	420		224	8053 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Smalgangen 24

Hjemmelshaver

Duong Quang Van, Duong Son Van

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Grønlandstunet	84 / 25555	USBL	982991811

Felles formue
Kr. 10 930 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grønland i Oslo. Kort vei til sentrum, Bjørvika, Barcode, forretninger og servicetilbud. Området har godt utvalg av utesteder, teatre, spisesteder med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss, T- bane og tog. Nærmeste matforretning er Meny Grønland.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3152.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med gangarealer etc.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 80658252	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 13722-3361

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 20 av 21

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

- 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/PH7862>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0025/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Son Van Duong	Quang Van Duong
Gateadresse	
Smalgangen 24	
Poststed	Postnr
OSLO	0188
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2003"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="23"/>
Antall måneder	<input type="text" value="0"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 18-0025/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SVD, QVD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Son Van Duong	eba56f9936da90cd1b53d 7c7b83beb8db4bdb55d	12.05.2026 10:42:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Quang Duong Van	70f8f9c30c0e9dde2ca191 ad3bf3ff88852c34f5	15.05.2026 16:39:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0025/26

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



Adresse

Smalgangen 24, 0188 OSLO

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297185

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81124728

Gårdsnummer

230

Bruksnummer

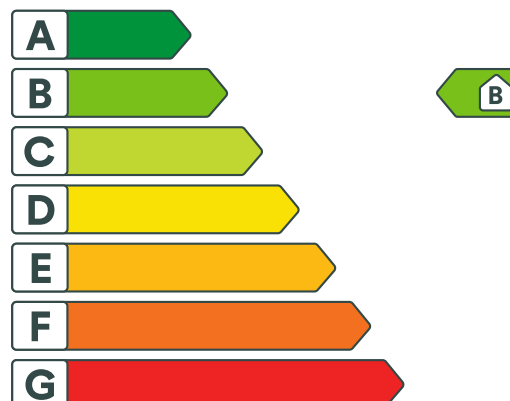
420

Seksjonsnummer

224

Bruksenhetsnummer

H0504



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

1993

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

95,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

95,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 571 kWh



Leieprisestimat fra Utleiemegleren

18.05.2026

Smalgangen 24, 0188 OSLO

Gnr. 230 Brnr. 420 SNR. 224

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

23 000 – 25 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nrområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verddivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Grønland Og Bjørvika



Jens Niklas Guy Lundström
Eiendomsmegler

E-post: niklas.lundstrom@utleiemegleren.no
Tlf: 90718528

VEDTEKTER SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

I. Innledning	1
§ 1. Navn	1
§ 2. Sameiet	1
II. Tillitsverv	1
§ 3. Styret	1
§ 4. Valgkomiteen	3
III. Årsmøter	3
§ 5. Årsmøtet	3
§ 6. Innkalling til årsmøte	3
§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte	4
§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll	4
IV. Særlig ansvar	5
§ 9. Rådrett og bruk	5
§ 10. Vedlikehold	5

§ 11. Ordenregler	7
§ 12. Fellesutgifter	7
§ 13. Mindretalstvern	8
V. Arealbruk	8
§ 14. Barnehager	8
§ 15. Parkeringsarealer	8
§ 16. Næringsarealer	9
§ 17. Gangarealer	9
VI. Kameraovervåking	9
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer	9
VII. Vedlegg	10
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg	10
Vedlegg B: Oversikt sameieeksjoner/sameiebrøk	10
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar	13

I. Innledning

Sameiets navn er Sameiet Grønlandstunet.

§ 1. Navn

§ 2. Sameiet

Seksjonseiere i Gnr. 230, bnr. 420 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandstunet.

Grønlandstunet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner (herav en barnehageseksjon).

Sameiets vedtekter har sitt utgangspunkt i Lov om eielseksjoner av 1. januar 2018. Er det motstrid mellom disse vedtektene og eielseksjonsloven, går loven foran.

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet, mens styret selv velger styremedlemmer. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlem behøver ikke være seksjonseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhandsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem av styret.

Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlemmer har møterett i styremøtene, og kun stemmerett når de trer inn for ordinært styremedlem.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokoll skal arkiveres tilbake i tid og kan gjøres tilgjengelig for seksjonseiere. Styremedlemmene skal likevel forhindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i sameiet om personlige forhold, med mindre en berettiget interesse tilsier at det ikke skal holdes hemmelig.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om eielseksjoner, § 58 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal til enhver tid sørge for at eiendommen med bygging eller fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikringsstilfeller i en seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift med mindre forsikringsstiftelse skyldes uaktsomhet hos seksjonseier eller leietaker. I slike tilfeller er seksjonseier selv ansvarlig for å betale egenandel.

Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsførerens representerte seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksoke og saksokes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første punktum i dette avsnitt. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksokes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for seksjonseierne, dersom seksjonseierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Sameiet forpliktet av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

Et styremedlem skal ivareta sameiets interesser og må ikke, i eller utenfor styremøte, delta i saksbehandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

At en person er inhabil innebærer at det foreligger omstendigheter som kan svekke tilliten til personens upartiskhet som kan påvirke sakens utfall. Hvis styremedlem eller nærstående selv er part i saken vil uvedkommende være inhabil.

Det enkelte styremedlem har selv ansvar for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved egen eller andres habilitet. Dersom det reises tvil om et styremedlems habilitet, skal spørsmålet avgjøres av styret selv innen rammene av de regler som gjelder, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

Ved inhabilitet skal man forfåte møtet mens saken behandles. Dersom et inhabilit styremedlem har deltatt i behandlingen av en sak, er hovedregel at vedtaket er ugyldig dersom inhabiliteten antas å ha virket inn på vedtaket.

Styremedlemmer kan i anledning rettsbehandling for sameiet ikke ta imot godtgjørelse av andre enn sameiet. Styremedlemmer kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smørring mv.).

§ 4. Valgkomiteén

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomité, bestående av tre medlemmer. Valgkomiteén velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomiteén kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomiteén. Medlemmer i valgkomiteén kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

Valgkomiteéns oppgave er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til de styreverv som er på valg og til valgkomiteén. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg i styret. Valgkomiteén skal ha god dialog med sittende styre, men samtidig ivareta sin uavhengige stilling.

Valgkomiteén skal forsvare seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

Valgkomiteéns konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomiteén skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektene § 6, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte.

Et medlem av valgkomiteén som selv stiller til et styreverv, skal fratruke sitt verv i valgkomiteén i det han/hun kunnngjør sitt kandidatur.

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å delta i årsmøte med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Anmodning fra valgkomiteén om å komme med forslag til kandidater til tillitsverv skal medfølge.

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseierens felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt i forhåndsvarselet.

Årsrapport, regnskap, revisjonsberetning og valgkomiteens forslag, skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
 - c. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - d. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

2. Styrets årsrapport

3. Regnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre på forhånd innmeldte saker

6. Valg av tillitsvalgte:

- a. Valg av styreleder
- b. Valg av styremedlemmer
- c. Valg av varamedlemmer
- d. Valg av valgkomitémedlemmer

Bortsett fra de sakene som er nevnt ovenfor i pkt. 1 til 3 og pkt. 6 bokstav a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Seksjonseiers habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder om salg eller krav om fravikelse.

Stemmeregler

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - samykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - samykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.,
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flertallskrav særlig borniljøtiltak
 - endring av sameiets vedtekter, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

IV. Særlig ansvar

§ 9 Råderett og bruk

Råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen. Erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan kun benyttes i samsvar med det formål den er seksjonert som.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle endringer av fellesareal, f.eks. inngrep i fasaden eller nye installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av årsmøtet eller styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruk som strider mot sameiets vedtekter, Eierseksjonsloven eller gjentatte brudd på sameiets ordensregler, kan dersom vilkårene for dette er oppfylte kunne medføre salgspålegg eller krav om fravikelse fra sameiet.

§ 10 Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har ansvar for fellesarealer og fellesanlegg mens den enkelte seksjonseier har ansvar for sin egen bruksenhet, tilleggsdel og tilhørende areal.

Se Vedlegg C Sameiets seksjonseiers vedlikeholdsansvar for planskisse som illustrerer ansvarsgrenser.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarelig vedlike. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Omfanget av vedlikehold fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Kortsiktig vedlikehold avsettes i årlige budsjett, mens langsiktig planlagt periodisk vedlikehold baserer seg på egen vedlikeholdsplan.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, og sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseier ikke oppfyller sine plikter. Sameiet kan pålegges seksjonseier å foreta forsvarelig vedlikehold eller å vedlikeholdet utføres og eventuelt kreve seksjonseier for erstatning dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier skal holde egen bruksenhet, tilleggsdel og tilhørende arealer forsvarelig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for fellesarealer/-anlegg, andre bruksenheter, sameiet og seksjonseiere.

Seksjonseier som er gitt vedtektsfestet bruksrett til fellesareal har også vedlikeholdsansvar for gitt areal.

Seksjonseier som har ervervet en bruksenhet hvor vedlikeholdsplikten ikke er overholdt har selv plikt til å utføre manglende vedlikehold, men ny seksjonseier blir ikke erstatningsansvarlig overfor sameiet eller andre seksjonseiere for manglende vedlikehold før han selv overtok bruksenheten.

Sameiet kan utfra en tilstandsvurdering kunne beslutte felles vedlikeholdstiltak for å sikre verdier også for områder hvor seksjonseiere har løpende vedlikeholdsansvar, for eksempel maling av flater mot seksjon.

Seksjonseier må videre sørge for følgende

- brak, tilsyn, kontroll og kjennskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukningsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå rukt/mugg.
- holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved ubrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse ubrudd også utenfor egen bruksenhet.
- skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantrift.
- sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.
- ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.
- gj adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.
- varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.
- varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsutrusting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtrekkelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepen. Eget regelverk for skifting og markiser må følges. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.
- seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.
- ansvar for investering, utskifting og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.

- k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrengning og uvær.
- l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre badetrom iht. offentlige lover og regler. Originalt badetrom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

- Sameiene i fellesskap har eierskap og ansvar for 3 statuer i gågaten gitt som gave fra Selmer i 1994.
- Seksjonseier av barnehage i det enkelte sameie har ansvar for tilsyn og vedlikehold lekeutstyr og konstruksjoner tilknyttet barnehager.
- 54 boligseksjoner i Sameiet Grønlandshagen (230/421) har offentlig pålagt kjøling bolig for Sameiet Grønlandshagen mot Galleri Oslo (bussterminal og østre rampe Nylandsveien) knyttet til forurensning og kjølebehov uten å åpne vinduer. Sameiet Grønlandshagen har vedlikeholdsansvar for dette så lenge dette kravet forefinnes.
- Sameiet Grønlandshagen (230/421) har fra sameiet ble stiftet enkelte næringsseksjoner som har ventilasjonsanlegg som ikke går på tvers av seksjoner, men som er å anse som fellesanlegg.

§ 11. Ordensregler

Ordensreglene skal vedtas på det første ordinære årsmøtet og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensreglene som gjelder. Utleier har et særskilt ansvar for å sørge for at leier er kjent med og etterlever ordensreglene.

§ 12. Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et å konto beløp fastsatt av styret. Endring av å konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellesstiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nyten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

Direkte kostnader som måles, betales direkte etter forbruk av den enkelte seksjon. Dette gjelder energikostnader som elektrisitet, fjernvarme eller gatevarme, samt TV-kabelavgift.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Ved salg av en seksjon kan seksjonseieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

De andre seksjonseierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 31 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen avsluttes gjennomført.

§ 13. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan i henhold til eierseksjonsloven ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimeelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

V. Arealbruk

En av seksjonene i henholdsvis gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 vil bli stilt til rådighet for barnehagedrift.

Selv om barnehagene kan medføre øvrige seksjonseiere ulemper kan disse ikke vedta noen nedleggelse av barnehagene, og øvrige seksjonseiere kan ikke kreve erstatning eller noen annen form for kompensasjon som følge av ulempene av enhver art pga. barnehagedriften.

Barnehagene skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift.

Barnehagene har eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 og 500 kvm for bnr. 420. Se vedlagte tegning. Bruken av disse utearealene er eksklusiv for barnehagene i barnehagens åpningsdager.

§ 15. Parkeringsarealer

På gnr. 230, bnr. 421 er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (Garasjeeksjonen).

Eieren av garasjeeksjonen har følgende forpliktelser:

- Seksjonseierne i gnr. 230, bnr. 420, og 421 skal ha rett til vederlagsfritt:
 - Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - Adkomst for søppeltømming
 - Å ha liggende tekniske løringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
- Eiere av boligseksjoner i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avtales særskilt i hvert enkelt tilfelle.
- Eiere av næringsseksjoner i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - Adkomst for levering av varer o.l. gjennom parkeringsseksjonen.
 - Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.
- Eier av eiendommen gnr. 230, bnr. 411 i Oslo skal ha rett til:
 - Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Se vedlagte tegninger. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse o.l. skal bæres av eier av gnr. 230, bnr. 411 i Oslo.

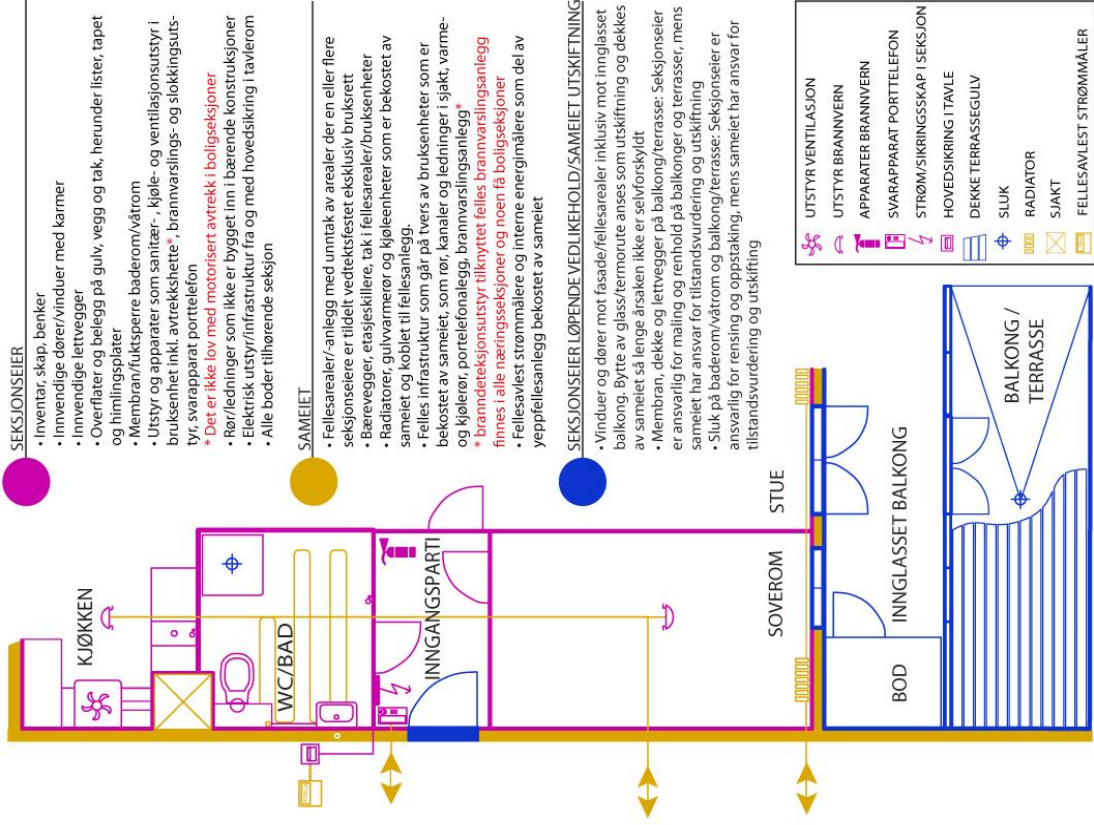
De øvrige fremtidige seksjonseiere så vel i bnr. 420 som bnr. 421 har plikt til å respektere at garasjeeksjonen skal drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette vil blant annet innebære at inn- og utkjøring kan skje hele døgnet, og at fremtidige seksjonseiere for øvrig må være forberedt på de ulempene som kan oppstå så vel med hensyn til støy, forurensning og annet som denne døgnkontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
8	B	56	56	130	B	49	49	252	B	51	51
9	B	59	59	131	B	49	49	253	B	49	49
10	B	56	56	132	B	49	49	254	B	47	47
11	B	59	59	133	B	49	49	255	B	47	47
12	B	62	62	134	B	59	59	256	B	47	47
13	B	53	53	135	B	59	59	257	B	47	47
14	B	58	58	136	B	60	60	258	B	41	41
15	B	54	54	137	B	66	66	259	B	41	41
16	B	62	62	138	B	60	60	260	B	41	41
17	B	49	49	139	B	71	71	261	B	41	41
18	B	56	56	140	B	68	68	262	B	41	41
19	B	56	56	141	B	60	60	263	B	57	57
20	B	56	56	142	B	84	84	264	B	57	57
21	B	56	56	143	B	57	57	265	B	57	57
22	B	49	49	144	B	57	57	266	B	57	57
23	B	49	49	145	B	57	57	267	B	64	64
24	B	49	49	146	B	57	57	268	B	64	64
25	B	49	49	147	B	57	57	269	B	67	67
26	B	59	59	148	B	57	57	270	B	75	75
27	B	92	92	149	B	64	64	271	B	75	75
28	B	56	56	150	B	67	67	272	B	57	57
29	B	56	56	151	B	57	57	273	B	57	57
30	B	56	56	152	B	75	75	274	B	57	57
31	B	56	56	153	B	57	57	275	B	57	57
32	B	56	56	154	B	57	57	276	B	56	56
33	B	56	56	155	B	57	57	277	B	66	66
34	B	64	64	156	B	57	57	278	B	90	90
35	B	66	66	157	B	56	56	279	B	84	84
36	B	56	56	158	B	66	66	280	B	63	63
37	B	74	74	159	B	90	90	281	B	63	63
38	B	57	57	160	B	84	84	282	B	63	63
39	B	56	56	161	B	63	63	283	B	63	63
40	B	56	56	162	B	63	63	284	B	63	63
41	B	56	56	163	B	63	63	285	B	63	63
42	B	55	55	164	B	63	63	286	B	63	63
43	B	60	60	165	B	63	63	287	B	69	69
44	B	102	102	166	B	63	63	288	B	72	72
45	B	59	59	167	B	63	63	289	B	96	96
46	B	56	56	168	B	56	56	290	B	75	75
47	B	59	59	169	B	59	59	291	B	75	75
48	B	52	52	170	B	56	56	292	B	57	57
49	B	64	64	171	B	106	106	293	B	57	57
50	B	52	52	172	B	59	59	294	B	57	57
51	B	52	52	173	B	59	59	295	B	57	57
52	B	56	56	174	B	56	56	296	B	57	57
53	B	59	59	175	B	59	59	297	B	57	57
54	B	56	56	176	B	53	53	298	B	56	56
55	B	59	59	177	B	52	52	299	B	66	66
56	B	59	59	178	B	64	64	300	B	90	90
57	B	53	53	179	B	53	53	301	B	84	84
58	B	58	58	180	B	56	56	302	B	63	63
59	B	54	54	181	B	59	59	303	B	63	63
60	B	62	62	182	B	56	56	304	B	63	63
61	B	49	49	183	B	59	59	305	B	63	63
62	B	56	56	184	B	62	62	306	B	63	63
63	B	56	56	185	B	53	53	307	B	63	63
64	B	56	56	186	B	58	58	308	B	75	75
65	B	56	56	187	B	54	54	309	B	75	75
66	B	49	49	188	B	62	62	310	B	75	75
67	B	49	49	189	B	49	49	311	B	57	57
68	B	49	49	190	B	56	56	312	B	57	57
69	B	49	49	191	B	56	56	313	B	57	57
70	B	56	56	192	B	56	56	314	B	56	56
71	B	60	60	193	B	56	56	315	B	66	66
72	B	66	66	194	B	49	49	316	B	90	90
73	B	66	66	195	B	49	49	317	B	84	84
74	B	60	60	196	B	49	49	318	B	84	84
75	B	71	71	197	B	49	49	319	B	63	63

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	
76	B	68	68	198	B	59	59	320	B	68	68	
77	B	60	60	199	B	56	56	321	B	87	87	
78	B	84	84	200	B	60	60	322	B	69	69	
79	B	57	57	201	B	66	66	323	B	85	85	
80	B	57	57	202	B	60	60	324	B	57	57	
81	B	57	57	203	B	71	71	325	B	83	83	
82	B	57	57	204	B	65	65	326	B	70	70	
83	B	57	57	205	B	47	47	327	B	68	68	
84	B	57	57	206	B	84	84	328	B	87	87	
85	B	64	64	207	B	57	57	329	B	69	69	
86	B	67	67	208	B	57	57	330	B	85	85	
87	B	57	57	209	B	57	57	331	B	57	57	
88	B	75	75	210	B	57	57	332	B	83	83	
89	B	57	57	211	B	57	57	333	B	70	70	
90	B	57	57	212	B	57	57	334	B	68	68	
91	B	57	57	213	B	64	64	335	B	63	63	
92	B	57	57	214	B	67	67	336	B	51	51	
93	B	56	56	215	B	57	57	337	B	55	55	
94	B	66	66	216	B	75	75	338	B	57	57	
95	B	90	90	217	B	57	57	339	B	51	51	
96	B	84	84	218	B	57	57	340	B	60	60	
97	B	63	63	219	B	57	57	341	N	372	323	
98	B	63	63	220	B	57	57	344	N	124	108	
99	B	63	63	221	B	56	56	345	N	124	108	
100	B	63	63	222	B	66	66	346	N	226	197	
101	B	63	63	223	B	90	90	349	N	156	136	
102	B	63	63	224	B	84	84	351	N	184	143	
103	B	63	63	225	B	63	63	353	N	161	157	
104	B	63	63	226	B	63	63	355	N	140	122	
105	B	58	58	227	B	63	63	357	N	183	159	
106	B	59	59	228	B	63	63	359	N	116	101	
107	B	56	56	229	B	63	63	361	N	117	102	
108	B	106	106	230	B	63	63	362	N	117	102	
109	B	59	59	231	B	63	63	363	N	117	102	
110	B	56	56	232	B	63	63	364	N	117	102	
111	B	59	59	233	B	58	58	365	N	261	227	
112	B	53	53	234	B	59	59	366	N	50	43	
113	B	53	53	235	B	56	56	367	N	167	145	
114	B	64	64	236	B	106	106	369	N	205	178	
115	B	53	53	237	B	47	47	371	N	158	137	
116	B	56	56	238	B	47	47	372	N	152	132	
117	B	59	59	239	B	56	56	376	N	351	305	
118	B	56	56	240	B	41	41	377	N	347	302	
119	B	59	59	241	B	41	41	378	N	462	402	
120	B	62	62	242	B	53	53	381	N	120	104	
121	B	53	53	243	B	47	47	382	N	468	407	
122	B	58	58	244	B	47	47	382	N	468	407	
Type: B = Boligsesjon N = Næringsseksjon												
										Area totalt	20552	20552
										Area nesting	4995	4344
										Area totalt	25547	24896

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Planskissen er vedlegg til § 10 Vedlikehold og viser grensesnitt ansvarfordeling for bolig-/næringsseksjoner:







På balkongen har du en praktisk bod til oppbevaring av utemøbler og behov.



Sjelden nydelig og fri utsikt mot Oslo sentrum.





Her starter mulighetene til å skape ditt drømmehjem. Bildet er digitalt stilet av AI og fremstår som inspirasjon og illustrasjon.



Bildet er digitalt stilet av AI og fremstår som inspirasjon og illustrasjon.



Bildet er digitalt stilet av AI og ment som illustrasjon-Digital styling er brukt.



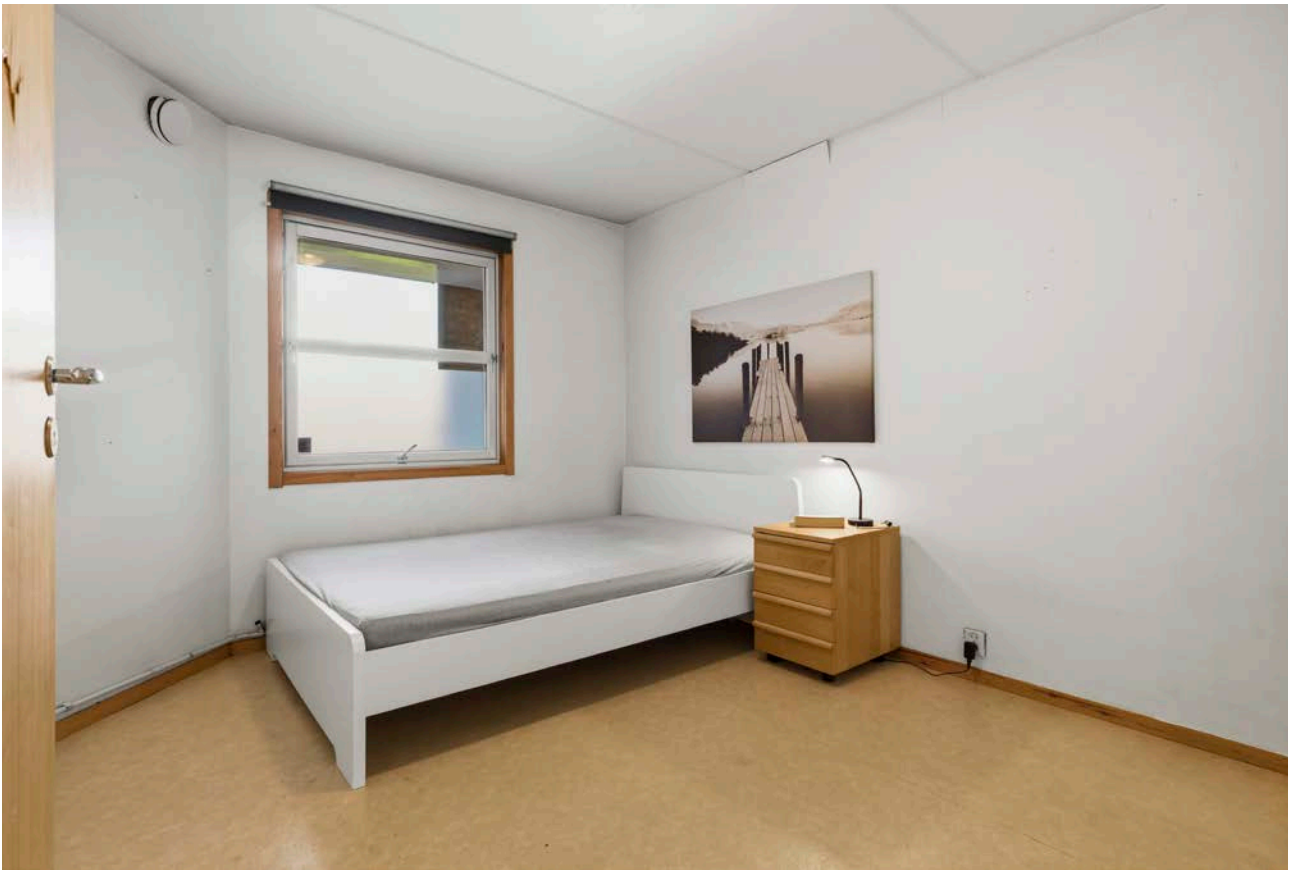
Bildet er digitalt stilet av AI og ment som inspirasjon og illustrasjon.

















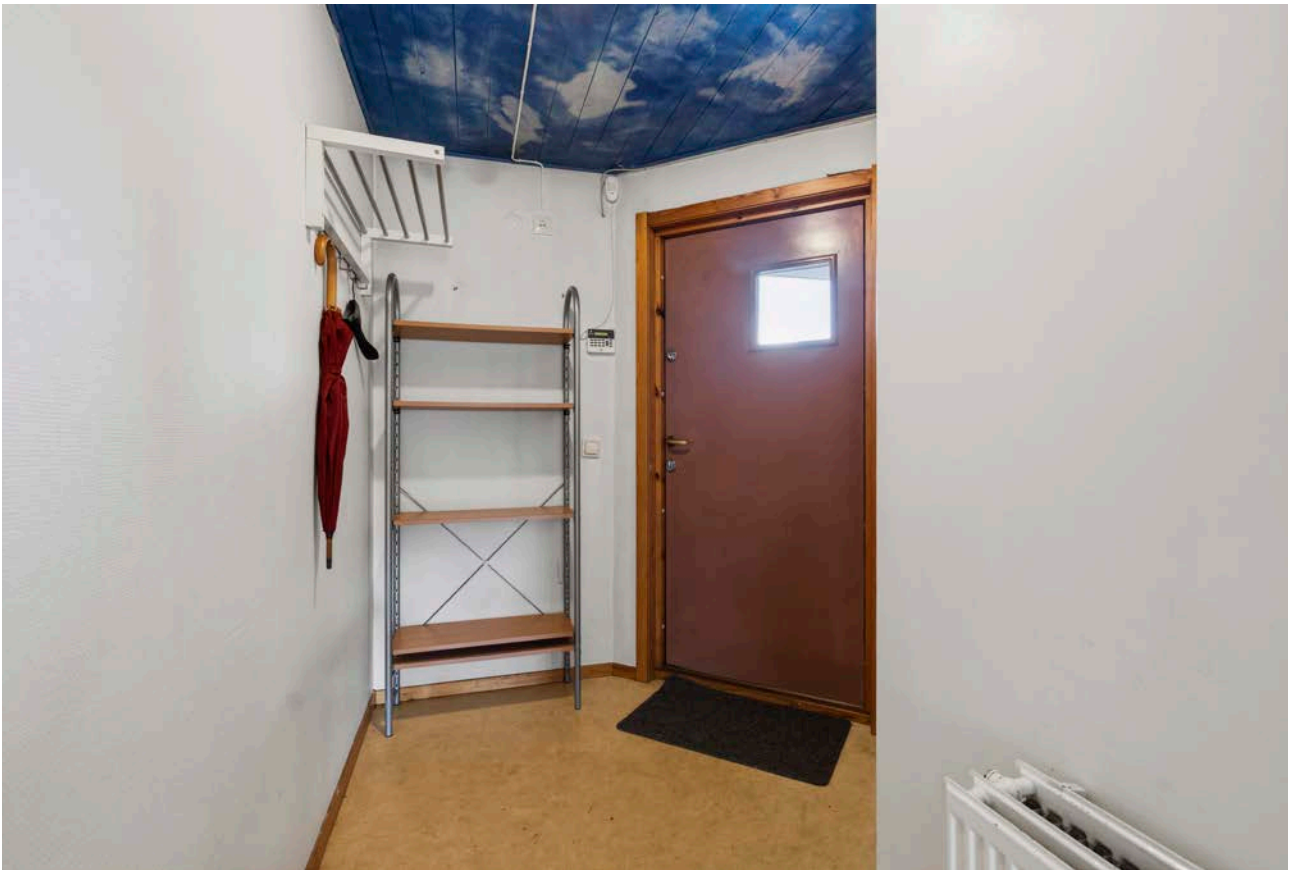
Innvendig bod innredet som sovealkove. Rommet har ikke vindu ut og vil ikke bli godkjent som soverom.

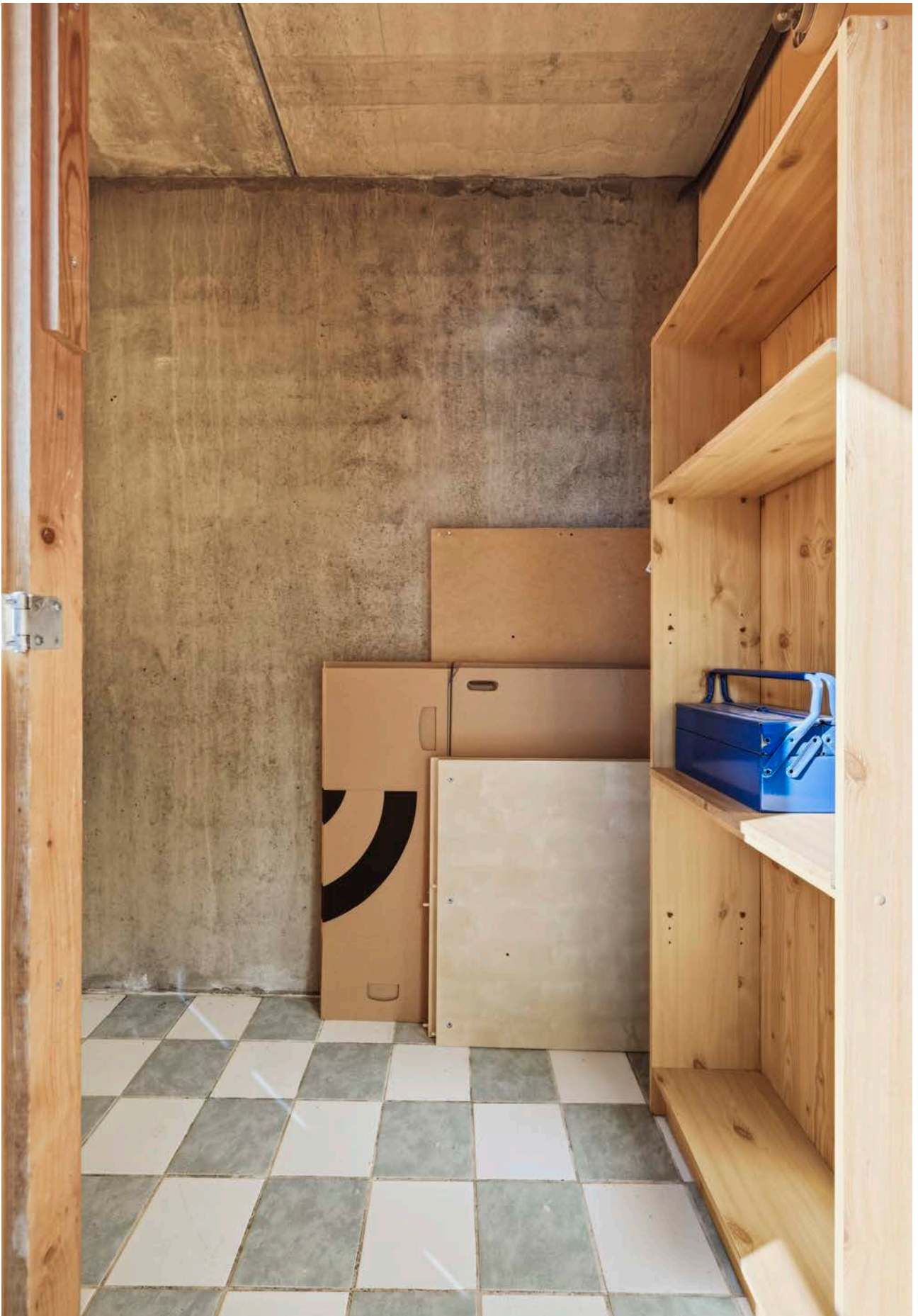


Innvendig bod i dag innredet som sovealkove. Rommet har ikke vindu ut og kan ikke godkjennes som soverom.



Innvendig bod i dag innredet som sovealkove. Rommet har ikke vindu og kan ikke godkjennes som soverom.





Ekstern bod



Inngang via svalgang



Utsikt fra svalgangen

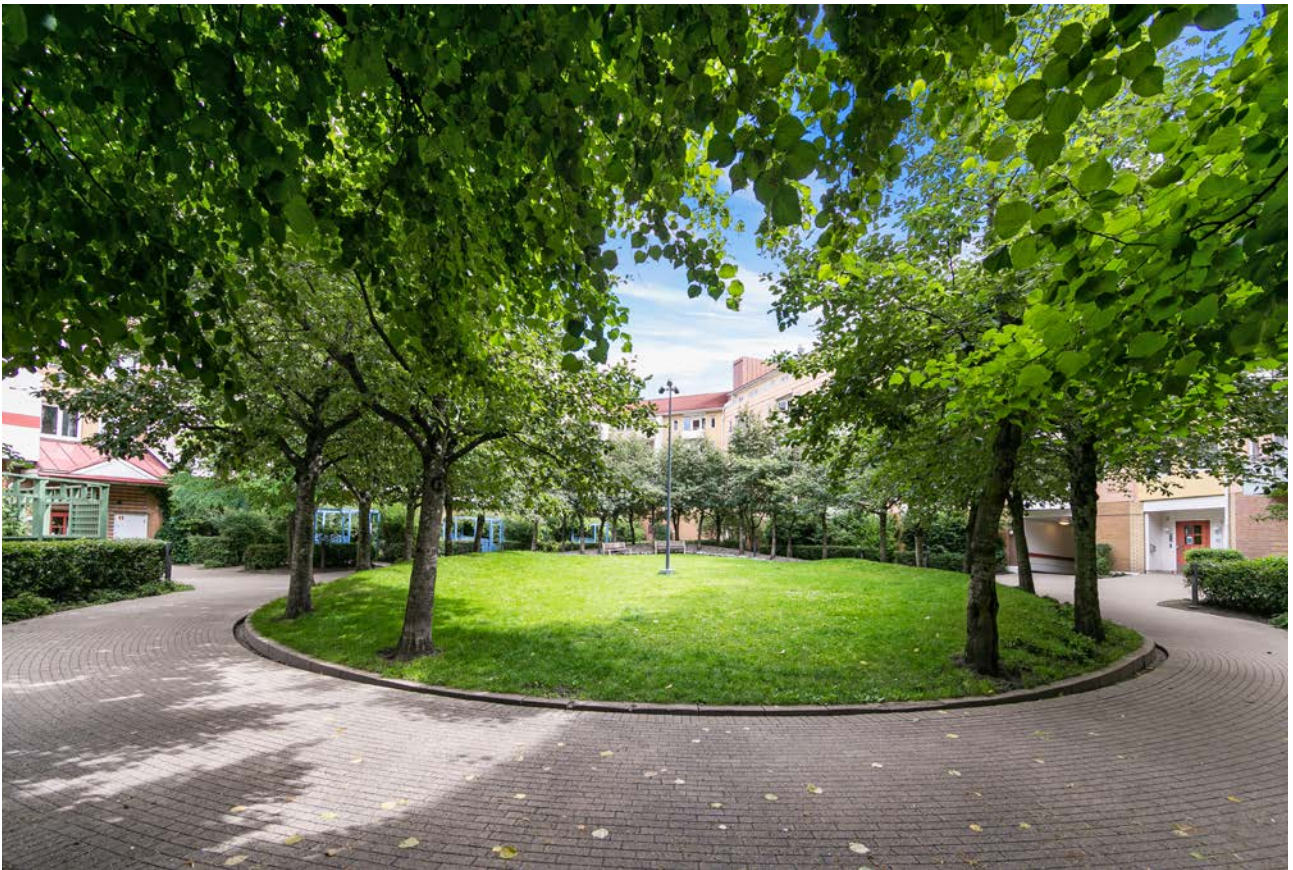


Felles takterrasse til glede for alle beboerne.





Inngangsparti Smalgangen 24



Frodig bakgård.







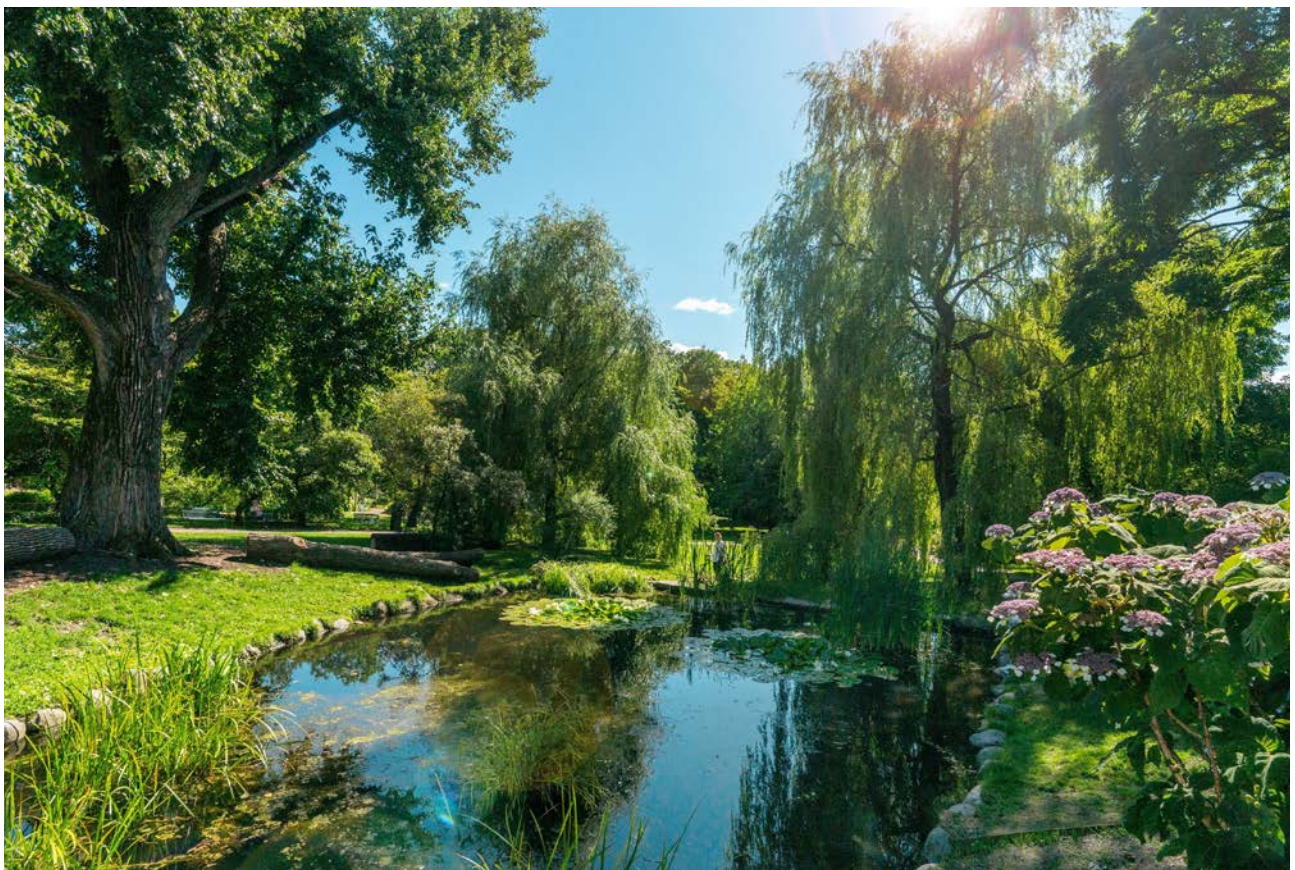
Smalgangen er en koselig gate brosteinsbelagt og beplantet med diverse buskevekster og blomster.



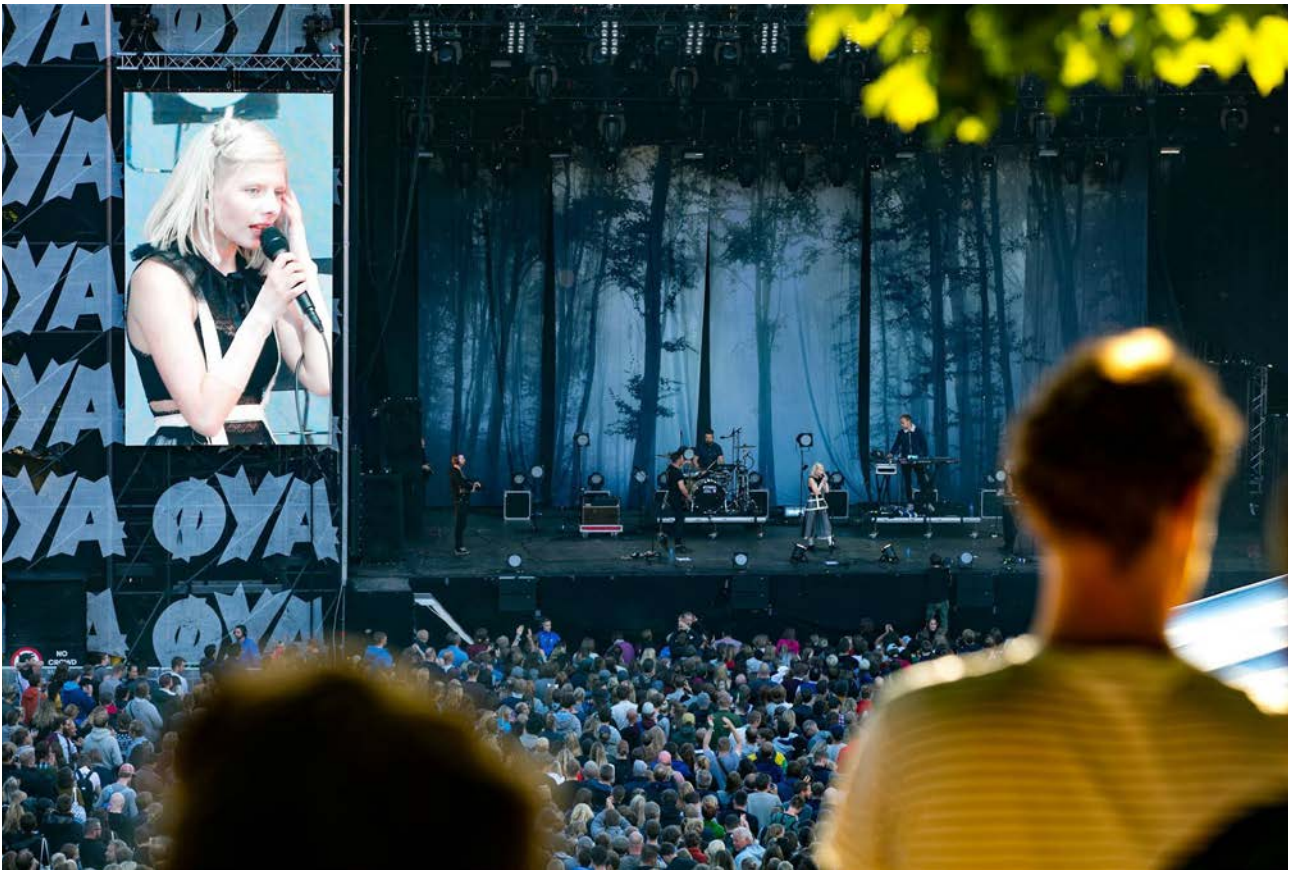
Grønland T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like utenfor boligen, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.



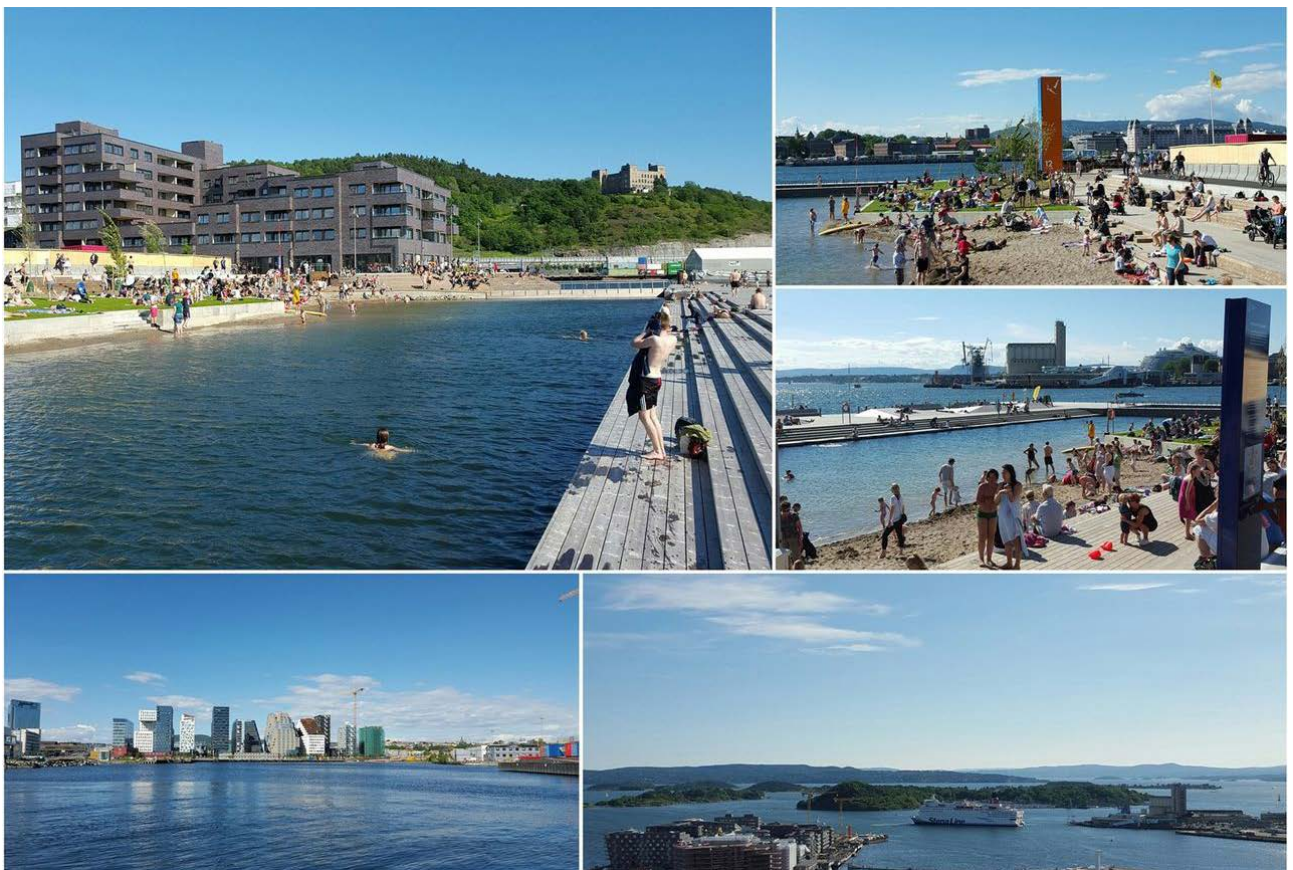
Grønland Basar har matbutikker, vinmonopol, klesbutikker, m.m.



I tillegg har du også Botanisk Hage bare en kort spasertur unna boligen



Tøyenparken ligger like ved hvor blant annet Øyafestivalen avholdes hvert år



En kort spasertur unna finner du Bjørvika et eldorado sommerstid

ORDENSREGLER



GENERELT

Formål: Ordensreglene gjelder alle sameiets seksjoner, inkludert 340 seksjoner for bolig, 25 næringsseksjoner/kontorlokaler og barnehage. Reglene skal sikre et godt og trygt bo- og næringsmiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Det ettertrebes høy kvalitet og trygghet knyttet til både bolig og næring. Næring drives som et «senter» med høy standard gjennom god service og høyt aktivitetsnivå. Næringsdrivende skal så vel i egen som fellesskapets interesse ha ansvar for at egne lokaler og tilhørende arealer presenterer seg på en tiltalende måte.

Alle seksjonseiere og leietakere plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler, vedtekter og øvrige retningslinjer som gjelder. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldene vedtekter og ordensregler. Beboere/leietakere er også pliktige til å sørge for at besøkende etterlever ordensreglene. Ordensreglene kan kun endres med alminnelig flertallsvedtak i sameiermøte (ref. vedtektene). Eventuelle klager eller forslag til endringer sendes skriftlig til styret.

Regelbrudd: Ordensreglene håndheves av sameiets vektertjeneste og sameiet v/styret. Næring v/senterledelsen skal også avviksrapportere forhold relatert til næringsseksjoner. Styret følger opp avvik. Brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, § 26.

Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer erstattes av de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående erstattes den av de som har gitt vedkommende adgang.

OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I henhold til vedtektenes § 8 skal enhver ny eier eller leietaker (bolig og næring) godkjennes av styret. Søknadskjema for utleie finnes på sameiets hjemmeside eller fås ved henvendelse til forretningsfører. Kostnader til produksjon og montering av nødvendige navneskilt belastes eier i tillegg til overtakelses- eller utleiegebyret. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og ordensregler. Eventuelle spørsmål og behov for oversettelser av ordensregler er eiers ansvar, og utgifter til tolk vil belastes eier. Seksjonseier vil kunne måtte stå ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende regler. Spesielt påpekes gjensetting av møbler og avfall i oppgang ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier.

SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelinnkastet. Avfall som ikke går i sjakten skal beboer fjerne på annen måte. Papir skal legges i papircontaineren i/ved oppgangen. Fjernsyn og hvitevarer skal leveres i forretning.

Det er forbudt å benytte fellesarealer til midlertidig lagring av søppel eller varer for verken bolig eller næring. Det er forbudt å sette fra seg søppel på balkonger/terrasser. Forsøpling av fellesarealer er å anse som brudd på ordensreglene og ekstrakostnad for fjerning av søppel kan faktureres eier eller leietaker.

Næringsdrivende skal bringe søppel, tomemballasje og lignende til anvist plass. Videre skal de nøye følge oppsatte instruksjoner om plassering og håndtering av søppelemballasje på denyde anviste plasser. Dette skal umiddelbart plasseres i egnet søppelrom eller tas inn i butikken eller ut på lager. Senterforeningen og leietakerne plikter å påse og følge opp at så vel forretningslokaler som utvendig fellesareal behandles forsvarlig og ikke forsøples. Dersom det blåser ting/forsøples i gaten må forretning rydde opp og finne løsning på problemet. Ved overtredelse av dette påbud kan gjenstander som hindrer passasje fjernes uten varsel.

SKILTING

For å lette postbudenes arbeid og opprettholde et godt inntrykk av inngangsarealene skal all skilting av postkasser og ringetabla være ensartet. Dette gjelder også næringsseksjoner. Skilting er obligatorisk, og for bolig vil skilt bli montert etter mottak av utfylte søknadskjemaer for utleie eller eierskifte, samt betaling av respektive gebyr. Ureglementerte skilt vil bli fjernet.

FASADEENDRING

Fasadeendring m.m. er fellesareal og skal godkjennes av styret og ofte av bygningsmyndighetene. Private antenner eller paraboller er ikke tillatt på området. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen. Sameiets hjemmesider gir opplysning om hvilke farger og type av markiser og baldakiner som er tillatt. Seksjonseier er ansvarlig for at blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at de ikke er til fare eller sjanse for andre.

DYREHOLD

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av styret. Det vil vurderes om dyreholdet er til ulempe for naboene. Eventuelle ulemper må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende. Eksempler på ulemper kan være støy, ubehagelig lukt eller at noen av de som bruker eiendommen får fysisk ubehag av dyret, for eksempel allergiske reaksjoner.

Dyr, herunder katter og hunder, skal være merket med eiers navn og telefonnummer.

Det er forbudt å luften dyr i sameiets bakgård. Grønlands Torg har egen luftegård for dyr på fellesområdet mellom Grønlands Torg og Galleri Oslo. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyrehold til urimelig sjanse for andre beboere må bringes til opphør. Det er ikke lov å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse.

BRUK AV LEILIGHETEN

- Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig mellom kl.23:00 og 08:00.
- Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og på lørdager og dag før helligdag, mellom kl.10:00 og 16:00.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
Støyende arbeider kan gjøres alle dager i tidsrommet 08:00 til 21:00. I samme tidsrom er det mulig å låne trailer ved henvendelse til vektortjenesten.
- Beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til boligen eller området volder ubehag/ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Ukjente skal ikke slippes inn på området, men henvises til ringetablå eller egen nøkkel.
- Det skal være en passiv ventilatorhette uten motor på hvert kjøkken. Det er ikke tillatt å sette inn luftavtrekk med motor. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk av komfyren. Filteret skiftes regelmessig.
- Kullgrill kan kun benyttes fra terrasser i øverste etasje, men også her henstilles om å vise hensyn.
- Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger.
- Seksjonseier har ansvaret for at terrasse og balkong ryddes for snø og at drenering/avløp til enhver tid fungerer for å minske risikoen for vannlekkasjer.
- Istapper skal fjernes utenfor den enkelte leilighet når disse utvikler seg grunnet den store faren dette utgjør for fotgjengere. Dette skal kun gjøres om det kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Dersom dette ikke kan gjøres kontaktes vaktmester for hjelp til fjerning (kostnadsfritt for seksjonseier). I ekstreme tilfeller må seksjonseier akseptere at sameiets vaktmester/hjelper kan ta seg inn i leiligheten for fjerning, kostnaden ved å få tilgang dersom man ikke oppnår kontakt med seksjonseier, belastes seksjonseier. Det skal gjøres omfattende forsøk på å få kontakt med seksjonseier før man tar seg inn i leiligheten uten nøkkel.
- Inngassede balkonger med overliggende yttertak skal ikke oppvarmes på vinterstid fordi dette kan føre til isdannelse på balkongtakene som dermed kan være til stor fare for fotgjengere. Dette gjelder ikke for balkonger som er blitt etterisolert på en slik måte at isdannelse ikke oppstår.
- Forhold som brann, vannlekkasjer og andre større skader skal varsles sameiets vektorselskap og styret umiddelbart.
- Strømmålere knyttet til seksjonen skal ikke byttes ut, for verken næring eller bolig, uten tillatelse fra styret.

- Radiatorer i leiligheten skal ikke fjernes uten tillatelse fra styret. Eier plikter å gi tilgang til leiligheten og radiatorene for leverandører styret leier inn til å kontrollere fjernvarmeanlegget eller avlesningsstyr.
- VVS armaturer på kjøkken og bad skal være av forsvarlig kvalitet og skal kun skiftes av autorisert rørlegger.

FELLESAREALER

- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller dem som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal utvises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal ikke fraskilles. Bruk ev. dørkjettingen.
- Private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer o.l.) skal ikke oppbevares i oppganger/svalganger. Eventuelle private gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko, og/eller forholdet vil bli gebyrbelagt.
- Uønsket reklame eller papir skal ikke legges oppå postkassene eller i inngangspartiet.
- Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre felles inneområder.
- Oppganger og svalganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer skal ikke forekomme etter kl. 21.00 (alle dager).
- Aktiviteter som ødelegger gårdsparken er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsparken.
- Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Vinduer på bakkeplan skal alltid være lukkede.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at egen loftsbod/bod holdes låst.
- Nøkkel til felles sykkelbod bestilles hos vaktmesterselskapet. Sykler som er ødelagte eller blir stående ubrukte vil bli fjernet for eiers regning og risiko etter oppslag i fellesarealene.

TØRKNING AV TØY OG RISTING AV TEPPER

Opphenging av tøy eller annet på rekkverk i svalganger og på balkonger er ikke tillatt. Risting av tepper og matter fra balkong eller svalganger er ikke tillatt. For banking av matter og tepper henvises til eget stativ montert i gårdsrommet.

FORSIKRING OG EGENANDEL

Egenandelen for sameiets forsikring skal belastes den enkelte seksjonseier dersom skaden skyldes feil/skade på beboers inventar/apparater/hvitvarer. Eksempelvis ved vannskader på grunn av skade på armatur eller hvitevarer.

Internkontroll næring: Den enkelte næringsvirksomhet må kunne fremlegge internkontrollrutiner innen de områder de er pålagt. Eksempler på slike områder er regelmessig oppfølging/tømming av fetttskillere, innlevering av oljer, oppbevaring matvarer m.m.

SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Orden næringsarealer: Lokaler, salgsutstyr, inn-/utvendig vareeksponering og utseservering må ikke benyttes på noen måte som er sjenerende for utleier, andre leietakere, beboere eller kunder/besøkende. Næringsdrivende er ansvarlig for god orden og rengjøring av næringslokale, samt tilhørende lagre og andre rom.

Vareeksponering/uteservering: Vareeksponering/uteservering ute skal kun skje innenfor oppgitte yttergrenser da gaten er av varierende bredde for å sikre ferdsel for fotgjengere og syklist, samt påbudt bredde for nødutrykning som brann, sykebil o.l.:

Smalgangen 2-12 (Rema 1000 -)	Maksimum 1.20 m ut fra vegg/liv.
Smalgangen 14-44 (Evita - Kebabspesialisten)	Maksimum 1.20 m ut fra vegg/liv.
Smalgangen 2-T-banen	Maksimum 1.20 m ut fra vegg/liv.
Grønland 2-23 (Bobs Pub-Mix Storkiosk)	Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet

Vareeksponering/uteservering til hver side kan kun skje frem til hver av seksjonens ytterkanter. Utrykningskjøretøy krever 3,5 m fri bredde, 4 m i høyden og 13 m svingradius, eksempelvis må ikke markiser skape hindringer.

Bruk av midtrabatt: All bruk av midtrabatt til vareeksponering skal godkjennes på forhånd og krever i tillegg leieavtale med kommunen. Antallet stativer som godkjennes kan bli begrenset. All eksponering i midtrabatten skal foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover avløpsristens indre kant. Plakatbukker og lagring av varer tillates ikke i midtrabatten. Se for øvrig kommunens forskrifter.

Utendørs vareeksponering: Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre aktører. Vareeksponering i regi av leverandører skal på forhånd godkjennes av senterlederledelsen. Varer som utstilles/seiges ute må ikke avvike fra det vareutvalget som selges inne i forretningen.

Plakater, stativer: Det tillates maksimum én plakatbukk plassert inntil vegg utenfor butikken. Vareeksponering skal skje med stativer e.l. som holder minst like høy standard som inne i butikken. Næringsdrivende må innhente samtykke fra senterledelsen for å plassere salgsmontre, varestativer, plakatstativer, særskilte salgs-/markedstiltak o.l. på angitt areal utenfor eget disponibelt forretningslokale under rimelig godt hensyn til ferdselen i senteret. En kan miste retten til benyttelse med øyeblikkelig virkning hvis reglene ikke overholdes.

Lagerrom næring: Næringsdrivende har mulighet for å leie egne lagerrom i P-huset så langt det er kapasitet.

Varelevering/-transport: Ved varetransport gjennom fellesareal og gågate, skal leietaker ta hensyn til kunder, leietakere/beboere og brukere. Vare-/søppeltransport med bil i gågaten skal kun skje i tidsrommet 06.00 - 11.00. All varelevering etter dette må foregå ved tralle e.l. Kortere eller lengre parkering i arealet er ikke tillatt. For øvrig gjelder offentlig regelverk.

Særskilte krav næringsseksjoner: Næringsdrivende er pålagt særlige krav fra det offentlige rundt blant annet fetttskuller, innlevering av oljer m.m. og skal påse at avløpsrør fra vasker og toaletter ikke tilstoppes. Innenfor egne disponible forretningslokaler skal leietakerne straks utbedre tilstoppede vasker og toaletter, samt sørge for å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner, lekkasje, tilstoppede vannrør eller lignende.

Sameiet Grønlandstunet
30. april 2012

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsføring.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

INNKALLING 2025

Sameiet Grønlandstunet

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00

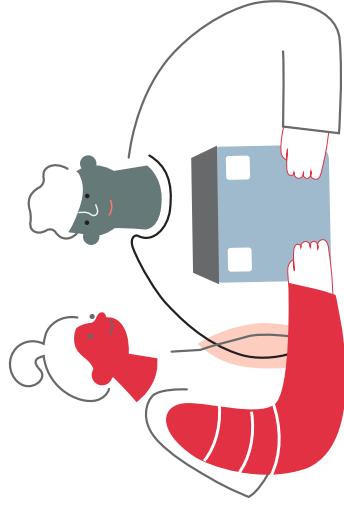
Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarainkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenværende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.



Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Usb, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

- Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- Godkjenning av årsregnskap 2024
- Årsmelding 2024
- Godtgjørelse til styret
- Andre saker
 - 5.1 Forslag til vedtektsendringer
 - 5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75
 - 5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme
 - 5.4 Reduksjon av felleskostnader
 - 5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere
- Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.3 Valg av valgkomite
- Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen
- Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 600.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

Til årsmøtet 2025 Sameiet Grønlandstunet. Fra seksjonseier Karen Breen, Smalgangen 30, seksjon 251. Jeg foreslår endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. Vi vil med disse endringene styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund. Endring av vedtektenes krever to tredjedels flertall (67%) for å bli vedtatt. Disse endringene er allerede vedtatt i Sameiet Grønlandshagen.

Gjeldende tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 - 5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet, mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlem behøver ikke være seksjonseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem av styret.

Forslag til ny tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder og 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og beslutter om de skal ha en nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Det kan velges 1 varamedlem for 1 år av gangen. Varamedlem skal være seksjonseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake for tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem av styret.

Resten av paragrafen uendret.

Gjeldende tekst:

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomité, bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

Valgkomitéens oppgave er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til de styreverv som er på valg og til valgkomitéen. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg i styret. Valgkomitéen skal ha god dialog med sittende styre, men samtidig ivareta sin uavhengige stilling.

Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbar og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomitéen skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hendene senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomitéen som selv stiller til et styreverv, skal fratruke sitt verv i valgkomitéen i det han/hun kunninggjør sitt kandidatur.

Forslag til ny tekst:

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomité, bestående av 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen skal velges blant seksjonseierne i sameiet.

Valgkomitéens oppgave er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til de styreverv som er på valg og til valgkomitéen. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg i styret. Valgkomitéen skal ha god dialog med sittende styre, men samtidig ivareta sin uavhengige stilling.

Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbar og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomité skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hendene senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomitéen som selv stiller til et styreverv, skal fratruke sitt verv i valgkomitéen i det han/hun kunninggjør sitt

kandidatur. Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomitéen endres i henhold til

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomitéen endres i henhold til seksjonseier Karen Breen sitt forslag.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte endringene.

5.2 Reseksjonering – Smalgangen 16, seksjon 75

Styret i Sameiet Grønlandstunet anbefaler årsmøtet å godkjenne reseksjonering av seksjon 75, slik at tilhørende bodareal på ca. 8 m², som i dag er tinglyst som fellesareal, innlemmes i seksjonen.

Bakgrunnen for forslaget er at leiligheten opprinnelig ble bygget og solgt med intern forbindelse til boden, og at plantegninger godkjent etter plan- og bygningsloven viser denne integrasjonen, til tross for at seksjoneringstegningene fra 1990 ikke gjør det. En reseksjonering vil dermed bringe samsvar mellom byggeteknisk utførelse og seksjonering, og sikre forutsigbarhet for både dagens og fremtidige eiere.

Vedtaket fattes under følgende forutsetninger og vilkår:

1 **Seksjonseier bærer alle kostnader** knyttet til reseksjoneringen, herunder gebyrer, teknisk bistand, tinglysning og eventuelle juridiske kostnader.

2 **Eierbrøken justeres** i henhold til nye arealberegninger, og seksjonseier aksepterer at dette medfører økt andel av felleskostnader (husleie).

3 **Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvaret** for det tidligere fellesarealet som innlemmes i seksjonen.

4 **Rettt til bod på loftet bortfaller:** Seksjon 75 gir fra seg all rett til eksisterende felles bod, herunder bod på loft eller i kjeller, for å forhindre dobbel utnyttelse.

5 **Vedtaket er en særskilt dispensasjon:** Reseksjoneringen gjelder kun denne seksjonen og skal ikke danne presedens for andre seksjonseiere. Eventuelle fremtidige søknader om reseksjonering vil bli vurdert særskilt og etter streng praksis.

6 **Endelig kommunal godkjenning** må foreligge før reseksjoneringen kan iverksettes.

7. **Eventuell bruksendring** av arealet er seksjonseiers ansvar, og reseksjoneringen fritar ikke seksjonseier fra å innhente nødvendige godkjenninger i henhold til plan- og bygningsloven eller annet offentlig regelverk.

Styret anser det som sannsynlig at reseksjoneringen kan gjennomføres uten negative konsekvenser for sameiet, og at vedtaket vil bringe samsvar mellom faktisk bruk og rettslig eiendomsstruktur.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne forslaget.

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Hårkesta:

Vi betaler en helt ekstremt sum i fjernvarme hvert år. Jeg bor alene i en leilighet, og betaler 1 562 kr hver måned hele året, altså 18 744 per år når man bor alene i en leilighet midt i byen, med leiligheter på alle kanter. Da er også fjernvarmen i praksis avsått halvparten av året. Det gir ingen mening. Det er mer enn folk jeg kjenner betaler for en enebolig. Jeg vil mye heller installere egen varmtvannstank og gå over til elektriske varmeovner, da jeg tror dette kan redusere energikostnadene mine ekstremt. I tillegg vil jeg da ha mye bedre kontroll, og kan sjå på varmen selv når jeg trenger den. Dersom vi skal fortsette med fjernvarme, så må vi i det minste gjøre noe for å redusere kostnadene. **Vi har tilkoblingsplikt, men ikke bruksplikt.** Vi kan som ble nevnt på et tidligere årsmøte installere egne varmepumper, luft til vann, og bruke eksisterende anlegg uten å betale enorme kostnader til Hafslund Celcjo. Varmepumper har en effektivitetsgrad på 1 til 3, som gjør at vi kan redusere kostnadene med en tredjedel ved å heller bruke strøm til varmepumper, da fjernvarmeprisen følger strømprisen. Varmepumpene kan kobles direkte inn på eksisterende anlegg, og vi kan da varme opp igjen vannet for det sendes tilbake til Hafslund Celcjo, slik at fjernvarmekostnadene i praksis umiddelbart vil reduseres med to tredjedeler.

Forslag til vedtak: Vi går over til å bruke fjernvarmen på en smartere måte, ved å installere egne varmepumper. Vi varmer opp vannet igjen med egne varmepumper før det sendes i retur til Hafslund Celcjo. På den måten får vi en stor kostnadsreduksjon på en svært enkel måte. Ingenting hindrer oss i å gjøre dette.

Styrets innstilling: Styret har innhentet eksternt fagkompetanse for vurdering av energisituasjonen i sameiet, og arbeider løpende med å vurdere tiltak som kan effektivisere løsningene og redusere kostnadene. Etter en samlet vurdering anbefaler styret ikke å gjennomføre det foreslåtte tiltaket på nåværende tidspunkt.

5.4 Reduksjon av felleskostnader

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Hårkesta:

Vi har i sameiet ekstremt høye felleskostnader. Jeg som bor alene i en leilighet betaler over 6000 kr per måned i felleskostnader, og da har vi ikke noe felleslån. Det er mye høyere enn normalt. Vi leide inn en ny driftsleder som gjorde en fantastisk jobb, men har nå redusert tjenesten så mye at han dessverre nesten ikke jobber. Vi fikk nye vektere, som skulle redusere felleskostnadene betydelig, men istedenfor så er det nå blitt klart at felleskostnadene faktisk øker. Hvordan er dette mulig? Hva skjeddde med vektertjenesten? Hvor mye sparte vi på det? Og hvorfor har vi skiftet vekterselskap igjen? Hvordan kan felleskostnadene gå opp når vi var lovet av styret at man skulle fokusere på å redusere dem? Hvor blir det av alle pengene våre? Det er i dag umulig for en beboer å klare å følge med på. Dersom mer informasjon deles med beboerne blir det lettere for beboere å følge med og samtidig hjelpe styret ved å komme med gode saksforslag til styremøter.

Forslag til vedtak: Det skal jobbes aktivt med å redusere felleskostnadene. Styret skal samtidig være mer åpen med regnskapet til sameiet, slik at vi faktisk ser hvor alle pengene våre går, og hovedboken skal deles med beboere som etterspør denne slik at vi kan se hvor det blir av pengene til sameiet.

Styrets innstilling: Styret jobber allerede aktivt med å redusere sameiets kostnader. Det arbeides blant annet med besparelser på energi, renovasjon og drift. Styret er positivt til økt transparens, men hovedboken er allerede tilgjengelig for styret via forretningsfører, og vi følger vanlige rutiner for utlevering av dokumentasjon etter forespørsel.

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Hårkestad:

Jevnlig oppdatering til eiere om hva styret jobber med. Vi betalte for to år siden flere hundre tusen kroner for en energirapport fra Entro. I årsmøtet i fjor ble det lovet at denne skulle gjennomgås nøye av styret, og at de skulle gjøre tiltak basert på denne. Jeg har ikke hørt at noe har blitt gjort basert på denne rapporten. Hva har skjedd siden i fjor? Det savnes jevnlig oppdateringer på hvilke saker som behandles og prioriteres av styret, og hvilke prosjekter det jobbes med. Det virker som om enkelte saker bare forsvinner og ikke blir tatt tak i.

Forslag til vedtak: Styret sender ut styrereferat løpende (senest 1 uke etter styremøtet) til alle beboere slik at alle i sameiet har oversikt over hva styret jobber med og hvilke beslutninger som blir tatt.

Styrets innstilling: Styret er opptatt av å holde seksjonseierne løpende orientert om arbeidet som gjøres. Det er etablert rutiner for aktiv kommunikasjon i form av nyhetsbrev etter hvert styremøte. Styreprotokoller gjøres tilgjengelig for seksjonseierne etter at de er signert. Signeringsprosessen kan ta noe tid, og frist på én uke kan derfor ikke garanteres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Shobeir Razaviniik
 Styremedlem, Geir Baastad
 Styremedlem, Erik Haraldseid
 Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
 Styremedlem, Petter Stal
 Styremedlem, Andreas Jansen
 Vaktmester med all tilgang, Asgeir P.L. Hjorthaug
 Vaktmester med all tilgang, Olav Åker
 Vaktmester med all tilgang, Jacob Skogah Bøe
 Varamedlem, Primiita Ravibalan

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	8 006 363	8 637 883
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	519 112	1 031 495
Tilbakeføring av avskrivning	20 970	62 712
Endringer i andre langsiktige poster	-336 047	-1 725 726
B. Endring arbeidskapital	204 035	-631 520
C. Arbeidskapital	8 210 398	8 006 363
Spesifisjjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	10 740 384	11 080 521
Kortsiktig gjeld	-2 529 986	-3 074 158
C Arbeidskapital	8 210 398	8 006 363

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
 De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 348 150	19 375 228	19 316 780	19 656 001
Sum leieinntekt		19 348 150	19 375 228	19 316 780	19 656 001
Andre inntekter		0	221 719	0	0
Tilskudd					
Diverse inntekt	2	44 328	48 595	97 000	102 000
Sum annen inntekt		44 328	271 314	97 000	102 000
Sum inntekt		19 392 478	19 646 542	19 413 780	19 758 001

KOSTNAD

Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	391 652	725 816	761 000	134 205
Styreonorar	3	505 000	480 000	504 000	505 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 970	62 712	0	0
Driftskostnad		4 793 430	6 020 043	5 880 000	4 750 000
Energikostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	5	3 285 159	1 914 677	1 456 000	3 139 240
Kommunale avgifter/renovasjon		3 498 392	3 112 500	3 310 000	4 050 000
Liens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	54 247	55 622	80 000	80 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	76 997	82 477	106 000	99 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 347 400	1 524 731	6 827 000	2 550 000
Revisjonshonorar		20 021	19 123	32 000	34 000
Forretningsføreronorar		349 314	331 417	332 000	360 000
Andre honorar	9	1 808 621	3 406 870	4 478 000	3 180 000
Kontorkostnad		26 491	40 410	40 000	26 000
TV/bredbånd		750 720	750 720	750 000	775 000
Kostnad trans.midl/arb.maskutstyr		2 971	1 481	5 000	5 000
Salg og reklamekostnad		0	13 338	15 000	0
Kontingenter og gaver		7 250	6 860	7 000	8 000
Forsikringer		738 460	689 152	738 000	850 000
Andre kostnader	10	37 818	34 012	67 600	54 000
Sum kostnad		19 714 913	19 271 961	25 388 600	20 599 445
Driftsresultat		-322 436	374 581	-5 974 820	-841 444

FINANSPOSTER

Renteinntekt		877 483	656 913	475 000	475 000
Rentekostnad		35 936	0	0	0
Netto finansposter		-841 547	-656 913	-475 000	-475 000
Årsresultat		519 112	1 031 495	-5 499 820	-366 444
Andre overføringer		336 047	1 725 726	0	0
Overført sameiekapital	13	183 065	-694 231	0	0
SUM OVERFØRINGER		519 112	1 031 495	0	0

Balance 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	4	28 893	37 148
Andre driftsmidler	4	0	12 716
Finansielle anleggsmidler			
Ørmerkede bankinnskudd	11	8 211 057	7 875 010
Sum anleggsmidler		8 239 951	7 924 874

Omløpsmidler

Restanser felleskostnader		80 152	98 193
Kundefordringer		18 453	18 540
Kostnader til avregning		843 119	953 388
Andre kortsiktige fordringer		114 555	61 567
Forskuddsbetalte kostnader		218 765	140 062
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		9 465 340	9 808 770
Sum omløpsmidler		10 740 384	11 080 521

SUM EIENDELER

Sum omløpsmidler		18 980 335	19 005 395
-------------------------	--	-------------------	-------------------

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppløst egenkapital			
Ørmeriket avsetning	8 211 057		7 875 010
Annen egenkapital	8 239 291		8 056 226
Sum oppløst egenkapital	16 450 348		15 931 237
Sum egenkapital	12	16 450 348	15 931 237

Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskjuddbetalt felleskostnad	14 027		46 451
Leverandørgjeld	444 204		705 488
Skyldig off. myndigheter	23 036		22 728
A konto til avregning	1 454 795		1 458 912
Annen kortsiktig gjeld	583 924		840 580
Sum kortsiktig gjeld	2 529 986		3 074 158

Sum gjeld		2 529 986	3 074 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 980 335	19 005 395

Sted: _____

Dato: _____

Shobeir Razavink Styreleder	Erik Haraldseid Styremedlem	Andreas Jansen Styremedlem
Lara Catharina Ifunanya Okator Styremedlem	Petter Stai Styremedlem	Geir Baastad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Forordring

Kundefordringer og andre forordninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppfølging.

Inntekstilføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de oppføres.

Skatterøkk

Ved lønnskjøring overføres skatterøkk til en felles skatterøkkkonto i Usbl.

Sameiet består av 340 boligselskaper og 25 næringsseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 230 b.nr 420/421 i Oslo kommune. Eiertomt på 8 058 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polise nr. 8068252.

Målingsbaserte utgifter:

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Imidlertid a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 307 264	11 307 264
3601 Kommunal renovasjon	752 160	752 160
3618 Leietillegg strøm	5 565 015	5 565 015
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	159 120	159 120
3625 Vedlikeholdsfond	1 499 364	1 499 364
3690 Leite basestasjon	65 227	92 305
Sum	19 348 150	19 375 228

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	13 000	13 600
3990 Andre driftsinntekter	26 250	27 045
3999 Andre inntekter	5 078	8 950
Sum	44 328	49 595

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	235 712	832 071
5102 Overtid fra lønssystemet	0	866
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	30 718
5150 Paløpne feriepenger	28 285	103 639
5261 Ulykkesforsikring imberetning fra lønssystemet	8 332	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-8 332	0
5400 Arbeidsgeberavgift	106 815	133 497
5405 Arb.giv.avg. feriepenger - fra lønssystemet	3 988	14 613
5635 Yrkeskadeforsikring	8 342	7 280
5753 Tjenestepensjon OTP	19 618	20 972
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-11 109	-417 639
5801 Aga.gil sykeleem (db) - fra lønssystemet	0	-417 639
5802 Aga.gil sykeleem	0	417 639
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	505 000	480 000
Sum	886 652	1 205 816

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgeberavgift. Antall årsværk sysselsatt: 1,5

Note 4 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg	Avfall stasjon	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	655 022	123 825	107 885
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	655 022	123 825	107 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	655 022	94 932	107 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 893	0
Årets avskrivninger :	10 917	8 256	1 798
Anskaffelsesar :	2009	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15	10

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	126 140	122 291
6310 Faste kostnader innleid vaktmester/tenester	1 473 430	517 540
6340 Helsealarm	60 475	54 337
6341 Brannalarm	0	10 548
6360 Annet renhold	325 797	184 223
6361 Fast renhold	736 875	742 305
6362 Skadedyruttøddelse	275 874	9 076
6364 Matteleie	35 513	33 783
6391 Snømåking/strøing/feiling	18 700	25 734
6392 Containerleie/tømming	128 185	78 687
6393 Blomster/jord, Klipping av gress/hekk	104 170	136 152
Sum	3 285 159	1 914 677

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens FDV WEB, domene, sky/kick	54 247	55 622
Sum	54 247	55 622

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	326	7 799
6525 IT utstyr	7 101	8 958
6540 Inventar	1 584	11 061
6550 Lyspærer, lysstør, sikringer o.l.	9 875	0
6551 Nøkler, låser, navneskilt, postkasser o.l.	49 582	29 083
6552 Driftsmateriell	4 044	12 279
6570 Arbeidstøy	2 848	10 168
6581 Programvare	1 638	3 129
Sum	76 987	82 477

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 796	408 382
6602 Vedlikehold VVS	265 841	142 954
6603 Vedlikehold elektro	1 048 068	342 913
6605 Vedlikehold fellesanlegg	18 688	15 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	8 983	3 515
6611 Vedlikehold heiser	582 965	227 300
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	120 306	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	93 903	143 464
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	118 660	130 060
6630 Egenandel forsikring	68 000	0
6641 Malerarbeider	0	3 297
6642 Snekkerarbeid	15 535	5 100
6643 Glassarbeid/V/indu	95 983	23 091
6644 Fasade/balkonger	85 513	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	741 865	18 473
6646 Mur, betong og grunnarbeid	9 375	0
6648 Vedlikehold dører og porter	66 921	53 811
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	7 371
Sum	3 347 400	1 524 731

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggsjønester forretningsfører	53 588	46 438
6720 Juridisk honorar	27 156	61 231
6730 Teknisk honorar	1 140 950	1 624 160
6750 Vakthold	586 927	1 675 041
Sum	1 808 621	3 406 870

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 277
7719 Møter, div. styret	16 883	14 597
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 161	6 243
7770 Betalingskostnader	2 749	2 680
7773 Omkostninger innkreving	10 955	9 219
7790 Andre kostnader	0	-1
7792 Øredifferanse	1	-3
7795 Husleieleap	4 068	0
Sum	37 818	34 012

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Opplyent egenkapital			
Fond	7 875 010	336 047	8 211 057
Årets resultat	8 056 226	183 065	8 239 291
Sum opplyent egenkapital	15 931 237	519 111	16 450 348
Sum egenkapital	15 931 237	519 111	16 450 348

Note 13 - Andre overføringer

Det er tatt inn kr 1 499 364,- som leietillegg via felleskostnadene i 2024 og dette ble overført til vedlikeholdsfondet i 2024. Renter for 2024 er kr 336 683 og totalt overført vedlikeholdsfondet i 2024 = kr 1 836 047.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

Styreleder	Shobeir Razavinik (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Petter Stal (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Andreas Jansen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Geir Baastad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Erik Haraldseid (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Lara Catharina Ifunanya Okafor (sign.)	15.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grønlandstunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av samsiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisjonsforening

Oslo
Ålesund
Bergen
Blåstua
Brisbane
Eivertsen
Finnsnes
Haugesund
Kauøy
Kristiansund
Lørenskog
Molde
Molde
Narvik
Sandnessjøen
Ski
Stjørdal
Tromsø
Trondheim
Ullensaker
Utsikten
Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, unnlitte fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysningers utarbeidelse er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.


Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Høihjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNVT-Y30Y

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tidsstempelserver.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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.

Årsmelding 2024 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Shobeir Razaviniik
Styremedlem, Geir Baastad
Styremedlem, Erik Haraldseid
Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem, Petter Strai
Styremedlem, Andreas Jansen
Vaktmester med all tilgang, Asgeir P.L. Hjørthaug
Vaktmester med all tilgang, Olav Åker
Vaktmester med all tilgang, Jacob Skogan Bøe
Varamedlem, Primiitta Ravibalan

Styret i Sameiet Grønlandstunet består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Grønlandstunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grønlandstunet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982991811

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbi.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grønlandstunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr: 80658252. Skade på bygning dekkes av boligselskapets byggningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Grønlandstunet har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har hatt et aktivt og krevende år, preget av opprydding i historiske forhold og etablering av bærekraftige rutiner for god og fremtidsrettet forvaltning.

Rydding i historiske saker

Mye tid har gått med til å rydde opp i gamle forhold og utdatert praksis. Det har vært nødvendig å skape oversikt, rette opp tidligere feil og sikre at fremtidige beslutninger bygger på et ryddig og transparent grunnlag.

Kommunikasjon og informasjon

Styret har etablert gode rutiner for å holde seksjonseierne informert gjennom månedlige nyhetsbrev eller styremøter. Vi ber om at all kontakt med styret skjer via: post@gronlandstunet.no

Det arbeides også med å få på plass infoskjermer i oppgangene, slik at viktig informasjon blir lettere tilgjengelig for alle beboere.

Drift og vedlikehold

- Heiser: Det er vedtatt utskifting av alle heiser i sameiet. Leverandør blir TK Elevator AS. Arbeidet starter høsten 2025 og forventes ferdigstilt tidlig i 2026.
- Renovasjon: Det planlegges å sentralisere renovasjonen med nytt renovasjonsbygg ved barnehagen. Dette vil gi lavere kostnader og redusert arbeidsmengde for drift.
- Drift: Fra januar 2025 er all daglig drift satt ut til Nansen Eiendom AS. Sameiet har samtidig beholdt vaktmester-Hussam gjennom den nye løsningen.
- Branvern: Sameiet har hatt flere brannavvik. Disse er i ferd med å bli lukket. Taket: Det er avdekket etterslep i vedlikehold av tak. Utbedringer er vurderes og igangsettes fortløpende.
- Energiltak: Det er igangsatt arbeid basert på nøk-rapport, blant annet vurderes installasjon av varmegjenvinnere.
- Renhold: Avtale for renhold av fellesarealer er reforhandlet. Frekvensen er redusert, og prisen er halvert.
- Energi:
 - Sameiet Grønlandstunet får levert oppvarming til radiatorer, baderomsgulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme. Kostnadene dekkes via fellesutgiftene, fordelt etter boligbryk per seksjon. Fjernvarme utgjør sameiets største kostnadspost, med om lag 4,2 millioner kroner i 2024, ned fra 4,6 millioner kroner i 2023.
 - For å vurdere muligheten for økt energieffektivitet har sameiet engasjert Entro AS til å analysere hvordan varmluft som trekkes ut av leilighetene kan gjenvinnes.
 - Frem til nå har elektrisiteten vært avregnet årlig etter faktisk forbruk per leilighet, samlet under et sentralt abonnement hos Ustekveikja Energi. Dette har spart hver seksjon for et fastledd i nettleien på minimum 1 500 kroner årlig, samtidig som sameiet har hatt en gunstig strømvatle.
- Grunnet lovplagte endringer har Elvia – som drifter strømmettet i Oslo, Akershus, Østfold og Innlandet – skiftet alle strømmålere i sameiet til AMS (smarte) målere. Etter montering mottar seksjonseier en velkomstmelding fra Elvia.

Alle seksjonseiere må nå selv inngå avtale med strømleverandør. Inntil det skjer, leveres strøm som pliktstrøm til høyere pris. Det anbefales å inngå avtale raskt for å unngå unødvendige merkostnader. Velges leverandør innen 28 dager, vil den nye strømvatlen gjelde tilbake fra monteringsdato. Elvia sender påminnelser via e-post og SMS frem til ny avtale er inngått.

Sameiet vil gjennomføre en siste avregning etter den gamle ordningen. Fra og med 1. juni 2025 fjernes a-konto strøm fra månedlig faktura fra USBL.

Næring og bymiljø

- Næringsseksjonene er representert i styret og arbeider aktivt for å bedre bymiljøet i Smalgangen.
- Skiltplan for butikker er vedtatt og nulles ut.
- Styret har dialog med næringsaktører for å utvikle en tryggere og mer innbydende handlegate.

Fullmakter

Seksjonseiere bes være varsomme med å gi ut fullmakter, spesielt evigvarende, da disse kan misbrukes. Seksjonseiere bør vite hvem man gir sin fullmakt til.

Økonomi og likviditet

Sameiet har vedtatt flere større investeringer, særlig knyttet til heisprosjektet. Dette vil belaste likviditetsreserven betydelig. Styret vil vurdere justering av felleskostnadene i kommende periode.

Styreleders kommentar og veien videre

Sameiet Grønlandstunet har en kompleks eiendomsmasse og mange ulike interesser. Styret har lagt vekt på å være et arbeidende styre – og dette vil også prege kommende styreår. Alle som påtar seg et verv, må være innforstått med at det krever reell innsats mellom styremøtene.

Prioriteringer for neste styreår, i tillegg til allerede pågående saker:

1. Trygghet og sikring av eiendomsmassen

Sameiet opplever utfordringer med uvedkommende, rus og forsøpling. Styret ønsker å intensivere innsatsen for å øke tryggheten i oppgangene og på eiendommen.

2. Trivsel og bomiljø

Store ressurser brukes på opprydding etter hensetting og feilaktig avfallshåndtering. Styret vil se på bedre rutiner og tiltak for å styrke fellesskapsfølelsen.

3. Belysning

Styret ønsker å forbedre belysning i fellesarealer for økt sikkerhet og bokvalitet.

4. Infoskjermer i oppgangene

Skjermene vil sikre mer effektiv og synlig informasjonsdeling med beboerne.

5. Bad og lekkasjer

Mange bad er fra byggeåret og mangler membran. Styret vil ikke pålegge oppussing, men ønsker å etablere rammeavtale for rørleggerarbeid.

6. Vedtekter

Styret mener det er behov for å revidere vedtektene for å sikre rettfærdig kostnadsfordeling, styrke ansvarsplusseringen og forhindre at fellesskapet belastes for enkeltseksjonseieres forømmelser. Dette kan bli behandlet i et ekstraordinært årsmøte. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Tilbakemeldinger ønskes:

Det vil bli avholdt et kort beboermøte i forfengelsen av årsmøtet. Styret inviterer årsmøtet til å gi tilbakemelding på om de støtter de prioriteringene nevnt ovenfor.

Vi takker for et innholdsrikt styreår – og ser frem til videre samarbeid og utvikling.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Oslo, 5. mai 2025

Til Årsmøte i Sameiet Grønlandstunet Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har funnet frem til svært godt kvalifiserte kandidater som alle har engasjement til å bidra i styrearbeidet og ønsker å gjøre Grønlandstunet til et attraktivt område.

Valgkomiteen ber årsmøtet gi sin tilslutning til valgkomiteen sitt forslag som følger:

Styreleder	Shobeir Razavinik	Ikke på valg
Styremedlem	Lara Catharina Ifunanya Okafor	Ikke på valg
Styremedlem	Petter Stai	Ikke på valg
Styremedlem	Geir Baastad	Ikke på valg
Styremedlem	Cesilie Mora	Ny – velges for 2 år
Styremedlem	Saqib-Razo Razaq	Ny – velges for 2 år
Varamedlem	Emir Zamwa	Ny – velges for 1 år

Informasjon om foreslåtte kandidater:

Cesilie Mora, nytt styremedlem

Cesilie er leder for forvaltning i Realcapital Investor som representerer eier av de fleste næringsseksjonene i sameiet. Cesilie er 40 år, utdannet siviløkonom og har jobbet med eiendomsforvaltning i 15 år. I nærværende jobb har hun Grønlands Torg som fokusområde med overordnet ansvar for kommersiell utvikling og utleie, samt oppfølging av drift og tett samarbeid med senterforening. Hun jobber tett med Andreas Jansen som har sittet i styret de siste 2 årene og som nå går ut av styret. Hun har også erfaring fra styrearbeid i tilsvarende styret tidligere. Cesilie er opptatt av god samarbeid og samspill mellom næring og beboere, og ønsker å bidra med sin kompetanse og erfaring til det beste for alle parter.

Saqib-Razo Razaq, nytt styremedlem

Saqib er seksjonseier og flyttet inn i Smalgangen 20 i desember 2024. Han er 32 år og jobber til daglig som advokat i Advokatfirma Eiden. Han har også erfaring som dommerfullmektig, og som både styreleder og styremedlem i ulike organisasjoner. Saqib trives godt i sameiet så langt, men ser også noen forbedringsområder som han gjerne vil bidra til å ta tak i. Han vil gjerne bidra i styret med både juridisk kompetanse og erfaring fra styrearbeid, og også med sin interesse for tydelig og god kommunikasjon og involvering av beboere for å skape et best mulig sameie.

Emir Zamwa, nytt varamedlem

Emir er seksjonseier og flyttet inn i Smalgangen 28 i januar 2025, og har også bodd på Grønland tidligere. Han er 29 år og har mastergrad i informatikk innenfor maskinlæring og AI, og jobber til daglig som data og analyseutvikler i Vy. Emir jobber også som skuespiller, og har også erfaring fra frivillig arbeid i ulike organisasjoner. Han har mye erfaring med planlegging og organisering av arrangementer både som revysjef og som en del av jobb i Autisimeforeningen. Emir er klar for å bidra med både teknisk kompetanse og sitt engasjement for utvikling av et godt bosted.

Samlet sett vil nye foresatte medlemmer komplementere eksisterende medlemmer med ulik bakgrunn, erfaring og kompetanse som kan komme til god nytte i styrearbeidet fremover.

Øvrige styremedlemmer (ikke på valg)

Følgende medlemmer ble valgt inn for 2 år i fjor, og er ikke på valg i år:

Shobeir Razavinik, styreleder
42 år, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 11 år. Han har bred erfaring fra eiendomsdrift og forvaltning, og jobber til daglig som Eiendomssjef i Thon Eiendom.

Lara Okafor, styremedlem
30 år, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 7 år. Jobber som programvareutvikler i Det Store Norske Leksikon, og har også bred organisasjonserfaring, i tillegg til engasjement som skribent.

Petter Stai, styremedlem
33 år, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 2 år. Statsautorisert revisor og jobber i PWC.

Geir Baastad, styremedlem.
65 år, seksjonseier. Bred erfaring med eiendomsutvikling og styrearbeid.

Innstilling til ny valgkomite:

Valgkomiteen stiller seg disponibel for et nytt år.

Ingvid Jamne, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 13 år. Har vært varamedlem i styret i 5 år, og deltatt i valgkomiteen 1 år.

Patrick Schjølberg, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 2 år og deltatt i valgkomiteen 1 år.

Karen Breen, seksjonseier i 30 år og har sittet i styret i 4 år, og deltatt i valgkomiteen i 12 år.

Med vennlig hilsen Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet

Ingvid Jamne Patrick Schjølberg Karen Breen



Claims Link AS

v/time-sophie.torlen@claimslink.no



Notat vedr. reseksjonering:

Adresse : Smalgangen 16, 0188 Oslo
Saksnummer : E2061096
Gnr/Bnr : 230/420
Rapport dato : 23/04/2025
Bygningstype : Boligblokk
Byggeår : 1991
Forfatter : Olav Solholm

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

Denne boligen ble overtatt av dagens eiere i juli 2023. Etter overtakelse har kjøper oppdagat at bod, som ved salg var en del av leilighetene med intern forbindelse, ikke er seksjonert som en del av seksjonen, men som fellesarea.

Kjøper har deretter reklamert overfor selger v/Claims Link AS.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering om det er mulig å reseksjonere og kostnader forbundet med en slik prosess.

Mottatte dokumenter:

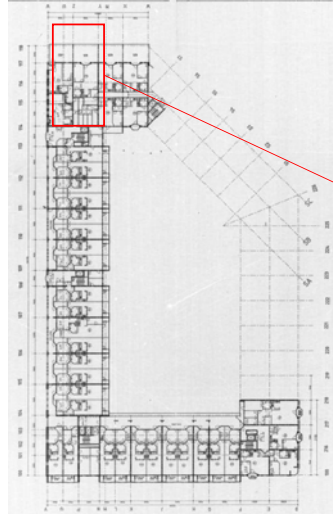
- Salgsoppgave med vedlegg
- Reklamasjon
- Seksjoneringsdokumenter oversendt fra kommunen
- Godkjente tegninger ifra byggesaksarkivet.

1. Beskrivelse/vurdering:

Utklipp under viser plantegning som var en del av salgsoppgaven. På tegningen har jeg merket omtalte bod med rød farge:

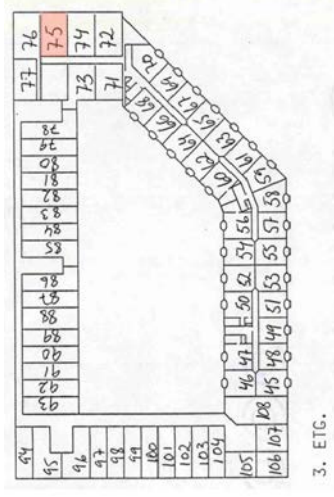


Leiligheten er beliggende i 3 etg i en større boligblokk. Godkjent tegning fra byggeår viser følgende situasjon:

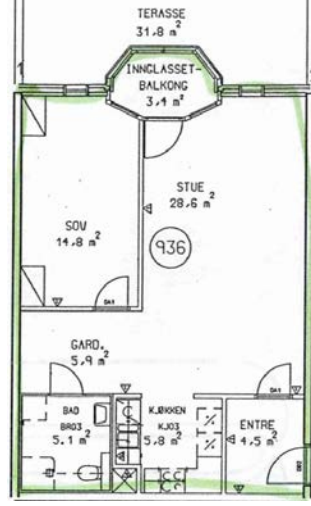


Som man kan se så er godkjent byggetegning at leiligheten i samsvar med leiligheten, slik den var utformet ved salg med intern forbindelse til boden. Leiligheten slik den er utformet er derfor godkjent inndelt iht. plan og bygningsloven.

I 1990 ble eiendommen seksjonert. Godkjente/tinglyste seksjoneringstegninger viser følgende situasjon:



3. ETC.



Som man kan se, så viser seksjoneringstegningen ingen intern forbindelse med boden. Det er dermed ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og godkjente seksjoneringstegninger.

Av seksjoneringsdokumentene, så fremkommer det at leiligheten har en eierbrøk på 71/25595.

Areal oppgitt på tegning er 68,1 m². Jeg antar derfor at dette er gulvareal og at 71 representerer BTA (bruttoareal) for leiligheten i 1990.

Boden er ifølge salgsdokumentasjonen oppgitt å ha et areal på 7 m². Ifølge oppmåling etter salg har boden et areal på 8m². Det er uklart om denne oppmålingen er gulvareal eller bruttoareal. Det legges i denne vurderingen til grunn at det er bruttoareal.

Ved salg var leilighetens bruksareal ifølge salgsoppgaven på 77 m². BTA for leiligheten inkl bod er dette på +/-80 m².

Konklusjon/oppsummering:

Det er ikke samsvar mellom godkjent byggetegninger og godkjente seksjoneringstegninger. Dersom misforholdet skal bringes i orden må det søkes om resekksjonering [jf. Eierseksjonsloven § 21](#), hvor SNR 75 endres ved at deler av fellesareal (omtalte bod) innlemmes i seksjonen.

Forslag til resekksjonering skal fremsettes av styret på årsmøte og krever 2/3 flertall for å ta beslutning om resekksjonering [jf. Eierseksjonslovens § 49](#).

Dersom forslag til resekksjonering godkjennes, så sameiebrøken endres.

Felleskostnadene til seksjon 75(per april 2025) er ifølge styreleder fordelt slik:

Felleskostnader drift	3118,4
Ved.hold.fond	356
Akonto strøm	420
Kommunal renovasjon	214
Bredbånd	39
Energi/Fyring	1.320
	5.117

Felleskostnadene til drift utgjør med dagens nivå kr 38,98 per kvm. Ifølge styreleder er det i dette regnestykket tallene iht. seksjoneringen som er lagt til grunn.

Det er altså felleskostnader drift som er variable iht. brøk.

Felleskostnader etter en evt resekksjonering av boden skal da beregnes slik:

Fellesskapsdrift	2 768
Vedl.hold.fond	356
Akontostrom	420
Kommunal renovasjon	214
Bredbånd	39
Energidyring	1 320
	5467,4

Forskjellen utgjør **kr 4 204,8 pr år.**

Kostnadsvurdering/kalkyle – arbeider med reseksjonering:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Oppmåling av leilighet, utarbeidelse av nødvendig tegningsgrunnlag og sesjonseringsdokumenter, korr med styre/sameie	t	30	1650	49500
Mva	20 %			9900
	25 %			14850
Grunngbyr for enklere reseksjoneringssaker, opp til 4 sesjoner (bytte av bod, p-plass o.l.)	stk	1	12800	12800
1 Tillegg til sak etter kapittel 10-2 per sesjon fra og med sesjon nr. 5, til og med sesjon nr. 50.	stk	1	320	320
Kommunen kan ta betalt for annet fakturerbart arbeid som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapitlet. Dette faktureres løpende etter medgått tid.	stk	4	290	1160
Sum inkl mva				88530

Eventuelle konsekvenser og usikkerhetsmomenter for sameiet ved å gjennomføre en reseksjonering:

Det er etter gjeldende/dagens forskrift, og også etter forskrift som var gjeldende på tidspunkt for oppføring/etablering av sameiet krav til at hver leilighet/boenhet skal ha bodplass.

Efter sammenslåing vil derimot sesjonseier kunne bruke bod til rom med annen funksjon. Forskriften lempes i slike tilfeller på kravene til bod, hvor man selv står fritt til å velge om man vil ha bodplass eller ikke.

Jeg viser i denne forbindelse til [TEK 17, § 1-2, 8 ledd](#).

Det vises også til veileder på direktoratets hjemmesider vedr. dette temaet:

<https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger>

En slik bruksendring krever like fullt 2/3 flertall på generalforsamling.

Dersom det på senere tidspunkt evt. fattes slike vedtak, bør sameie/styre sikre seg mot at sesjonseier på et senere tidspunkt ikke kan gjøre gjeldende krav til bod. Dette da det for en ny eier (som ikke har gjennomført bruksendringen) kan fremstå som urimelig at man skal betale fellesskapsdrift etter bruk for forvaltning av fellesarealer man ikke får benytte seg av.

Jeg ser ut over dette ingen negative konsekvenser eller usikkerhetsmomenter for sameie å gjennomføre en slik reseksjonering.

Oslo 23/04/2025



Olav Solholm
Tomter & Murrester BMTF

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle feiler skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



Oslo kommune



Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104770	94/484

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. januar 1994

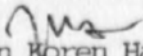
Arbeidssted : 230/0111 Grønlands Torg (del 4)
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A.S., P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK


FERDIGATTEST

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Johan Kjøren Hauge
Seksjonsleder


Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Nabolagsprofil

Smalgangen 24 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚊 Grønland	1 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.1 km
🚏 Oslo bussterminal i Tøyenbekken	4 min 🚶
Linje 60	0.3 km
🚏 Storgata	8 min 🚶
Linje 11, 12, 17, 18	0.6 km
🚏 Oslo S	8 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
342 elever, 19 klasser	1 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
194 elever, 14 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
431 elever, 30 klasser	1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
617 elever, 44 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min 🚶
Heltberg gymnas	12 min 🚶
160 elever, 7 klasser	0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

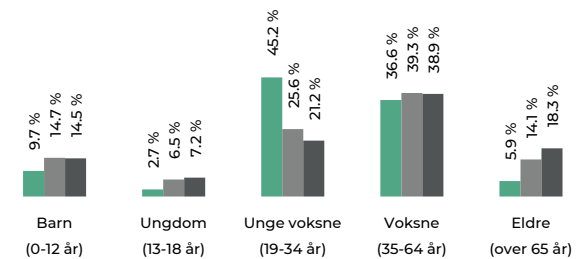
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønland Torg barnehage (0-5 år)	0 min 🚶
62 barn	0 km
Breigata barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
27 barn	0.3 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år)	4 min 🚶
25 barn	0.3 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min 🚶
Kiwi Grønland Basar	4 min 🚶



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

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100

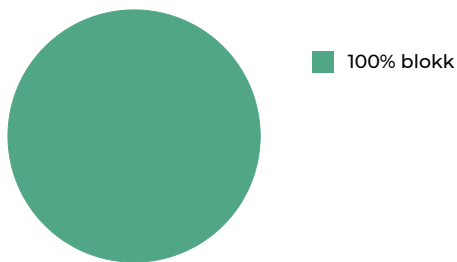
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ Jensens Have ballbunge	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Oslo spektrum	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Grønland	6 min	🚶
🏊 Grip Gym	6 min	🚶

Boligmasse



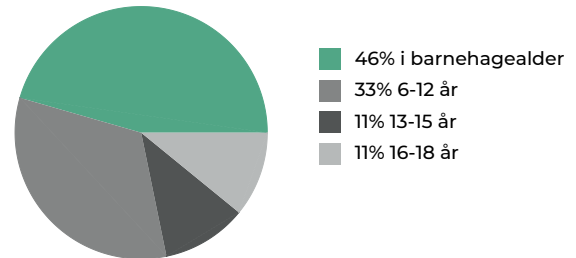
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Grønlands Torg	2 min	🚶
📍 Vitusapotek Grønlands Torg	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

■ Grønlands torg/Grønlands park

■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Grønlandstunet	Vår ref.: 461/224	Fødselsdato eller:	29.12.1960
Smalgangen 24	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.06.1977
0188 OSLO	Eiere: Quang Van Duong, Son Van Duong		
Organisasjonsnr: 982 991 811	Seksjonsnr: 224		

1: Felleskostnader

Tot. innøv. måned: 6 691

Fellesskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	185
	Kommunal renovasjon	350
	Fellesskostnader energi	1 562
	Fellesskostnader	4 172
	Vedlikeholdsfond	422

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved ending av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel fgi. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Shobeir Razaviniq
Adresse: Smalgangen 16
Postnr./sted: 0188 OSLO
Telefon: Mob.: 933693771
E-post: styret@gronlandstunet.no
Webseite: www.gronlandstunet.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	10 930	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 438
		Utgifter:	40		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 224	Partialboligsjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990
Gårds/bruksnr: 230/420 - seksjon:224
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 8056

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige
Polisnr: 80658252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etaasje:	5	Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H0504
Heis:	Ja	Oppvarmingsstype:	Uspesifisert		

Parkeringsstype: Gateparkering ()

Systemårs: Nei

Husdyrhold: Nei

Livsløp standard: Nei

Fasiliteter: Boligseksjon

Parkering: 1 byggeter. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Leies til markedspris.

Nærmiljø: buss, t-bane, trikk og tog i umiddelbar nærhet. Butikker, teater, restauranter, puber, kiosker, Oslo sentral stasjon og Oslo spektrum i gangavstand. Meget sentral beliggenhet.

Andre spesielle opplysninger: Sameiet har egen hjemmeside: www.gronlandstunet.no. Styret ønsker at all fra eiems skal komme skriftlig, enten på e-post styreleder@gronlandstunet.no eller utiele@gronlandstunet.no eller i styrets postkasse som henger rett overfor betallingsautomaten i inngangen til parkeringshuset (Grønlandshagen).

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 2 av 2

Sameiet Grønlandstunet	Vår ref.: 461/224	Fødselsdato eller:	29.12.1960
Smalgangen 24	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.06.1977
0188 OSLO	Eiere: Quang Van Duong, Son Van Duong		
Organisasjonsnr: 982 991 811			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Dyrehold: Forbud



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

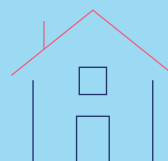
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0025/26

Adresse: Smalgangen 24, 0188 OSLO, gnr. 230, bnr. 420,
snr. 224 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/