

Smalgangen 20

GRØNLAND TORG

notar



Prisantydning Kr. 4 690 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 57/60 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Smalgangen 20

Superfin leilighet med solrik sørvendt balkong vendt mot gårdsrom. 6 etasje og heis. Fyring, varmtvann og fiber inkl.

Adresse	Smalgangen 20 0188 OSLO
Prisantydning	Kr 4 690 000,-
Omkostninger	Kr 118 340,-
Totalpris	Kr 4 808 340,-
Fellesutgifter	Kr 4 600,-
BRA-i/BRA Total	57/60 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1990
Soverom	1
Etasje	6

Superfin og lys leilighet beliggende høyt og luftig med god planløsning i 6. etg. Dette er en leilighet det er lett å bli glad i!

- Fin planløsning
- 6.etg og heis
- Herlig balkong som vender mot sør og frodig gårdsrom
- Meget praktisk kjøkkenøy med barløsning, hvor du kan nyte en god frokost
- Varmtvann, fyring og fiber inkludert
- Innvendig bod og en loftsbod
- Attraktivt utleieobjekt
- Felles takterrasse & felles sykkelrom

Boligen ligger i Smalgangen på Grønlands Torg. Dette er en koselig gågate som strekker seg mellom Oslo City og Grønland. Smalgangen er brosteinsbelagt med pen beplantning, og har mange spennende butikker og hyggelig.

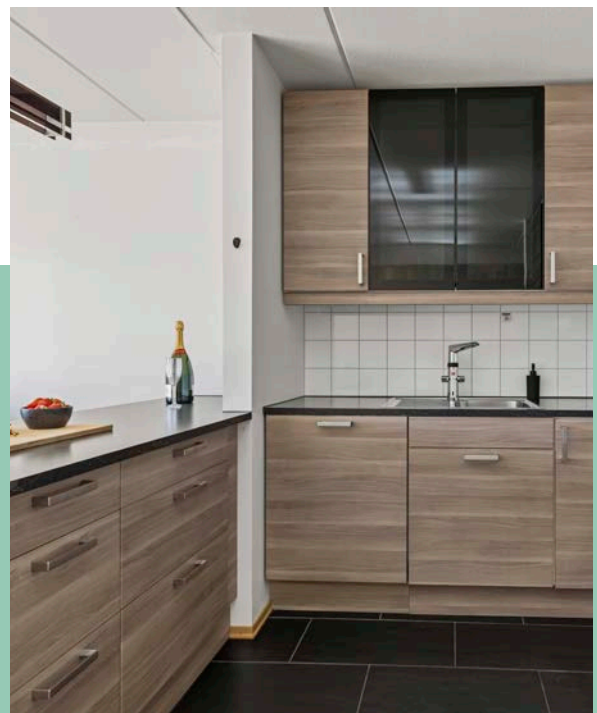
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	23
Vedlegg	45
Budgivning	128

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:

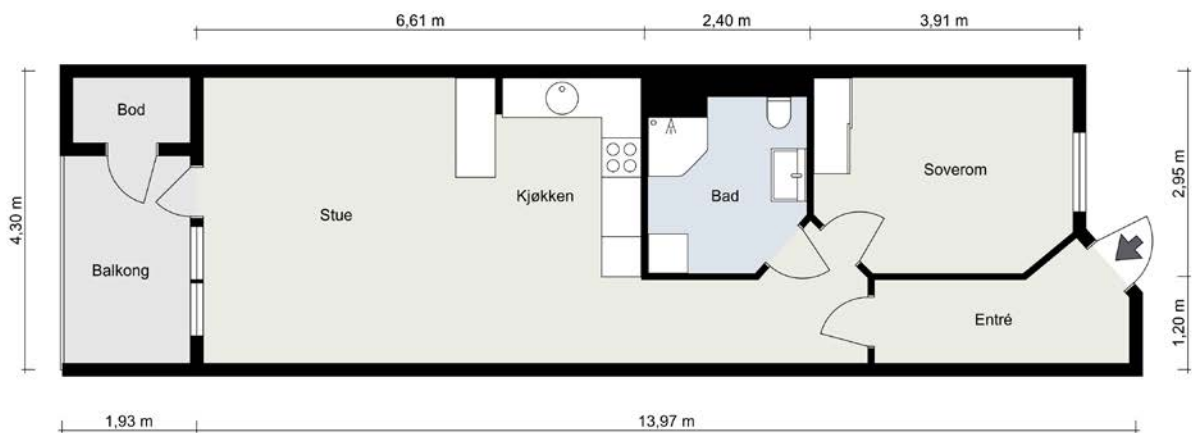
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning

Smalgangen 20 6. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



Velkommen til Smalgangen 20, beliggende i 6.etasje! Foto: Marika Mørkestøl. Bildet er fotostylet og redigert med AI.



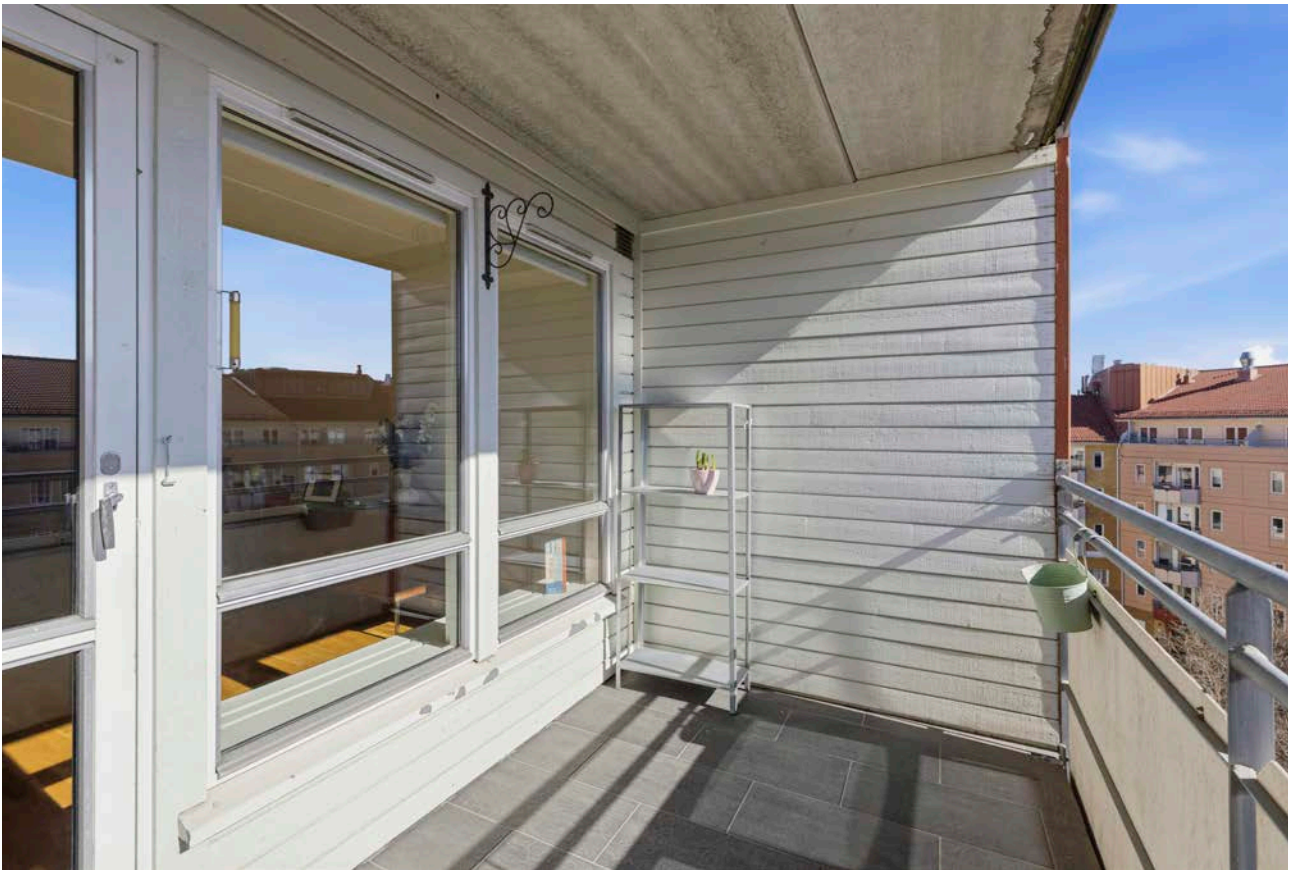
Varmtvann, fyring og fiber inkludert i felleskostnadene. Bildet er fotostylet og redigert med AI.



Mye naturlig lys slipper også inn og tilfører hele den sosiale sonen et behagelig lyst preg. Bildet er fotostylet og redigert med AI.

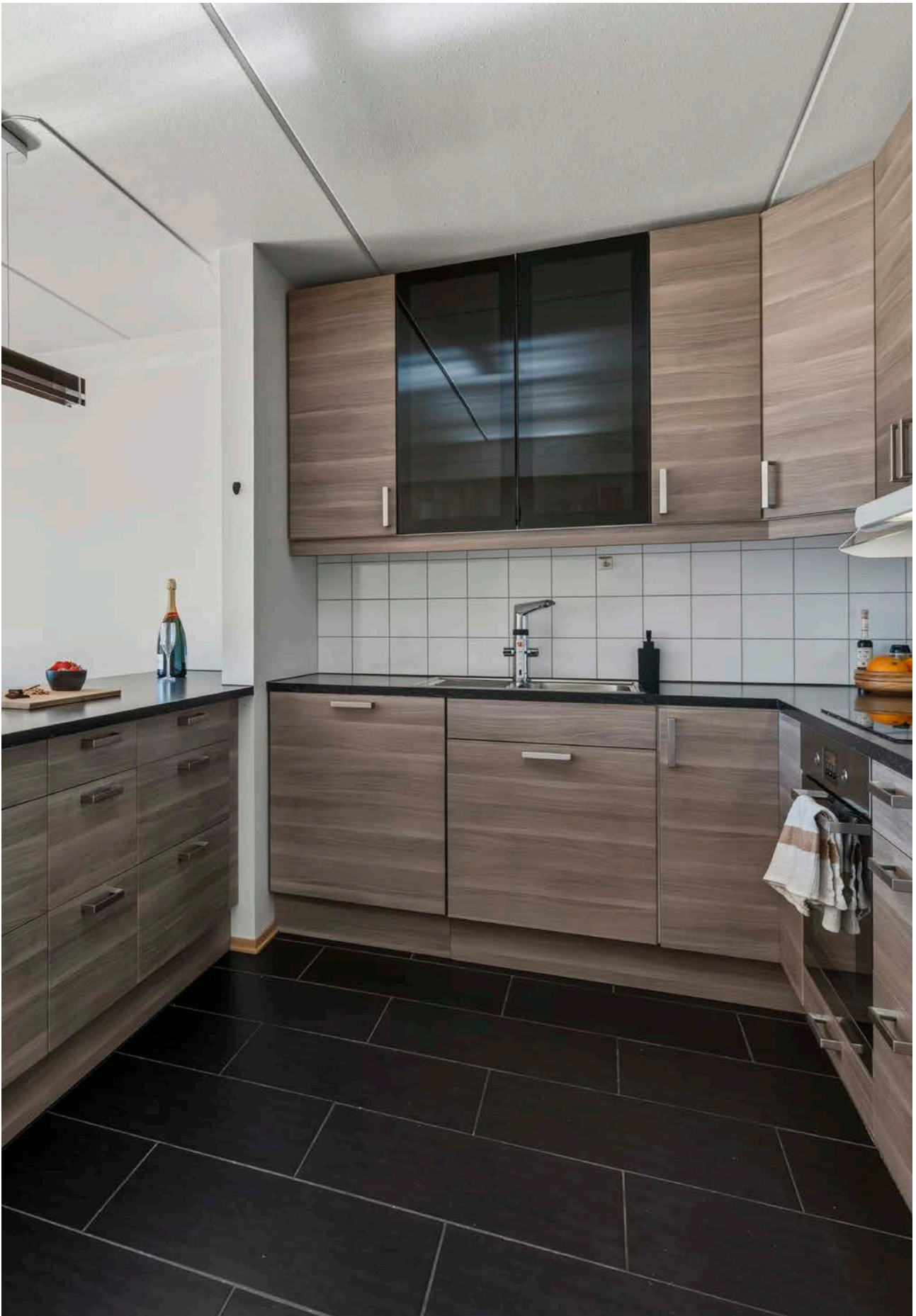


Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. Bildet er fotostylet og redigert med AI.





Herlig balkong som vender mot frodig gårdsrom



Det er kjølfrysenskap(2024), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.



Påkostet kjøkkenkran med temperatursensor. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



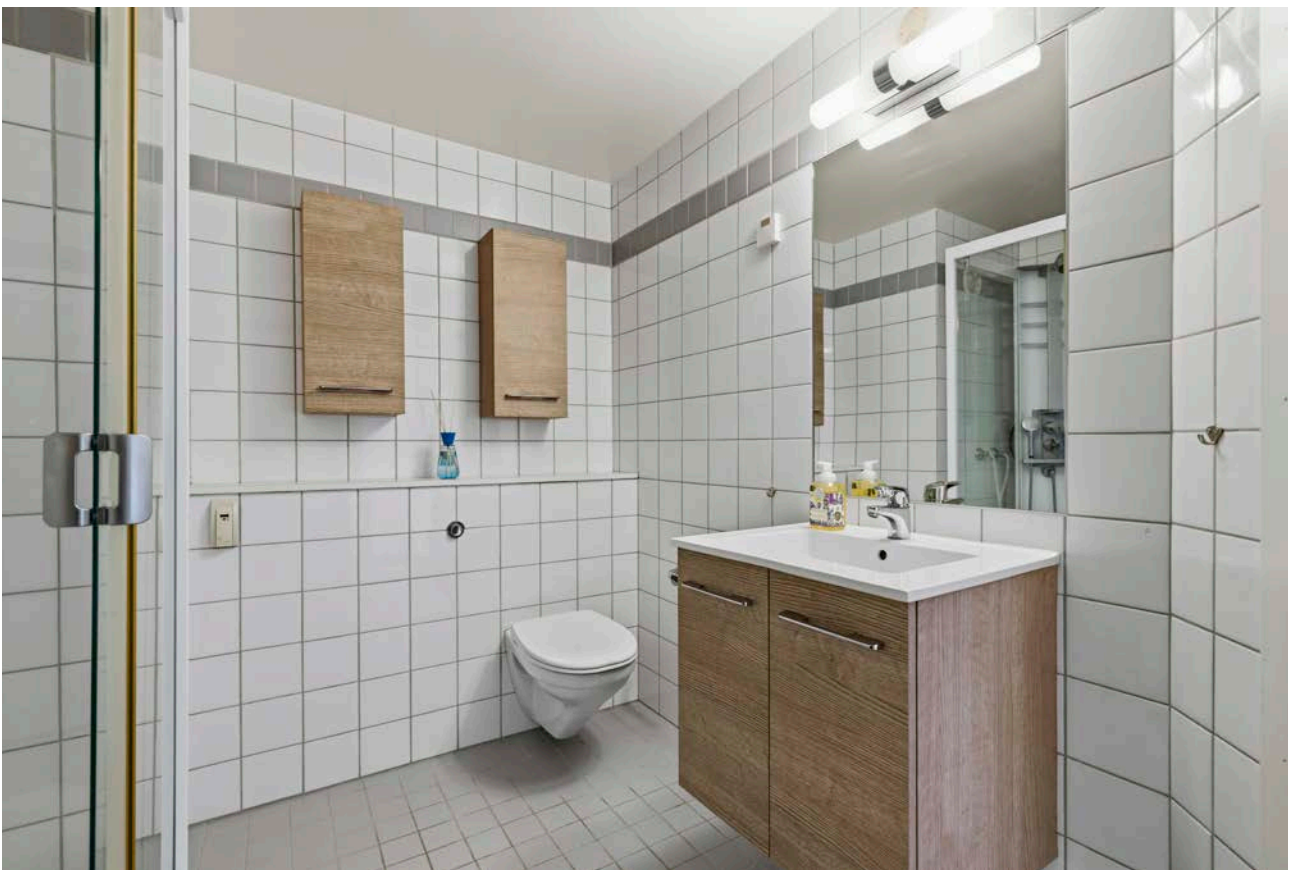
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Bildet er fotostylet og redigert med AI.



Skyvedørgarderobe som medfølger salget. Bildet er fotostylet og redigert med AI.



Baderommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett (nytt 2021) og opplegg for vaskemaskin. Bildet er fotostylet og redigert med AI.



Stort, flislagt bad.

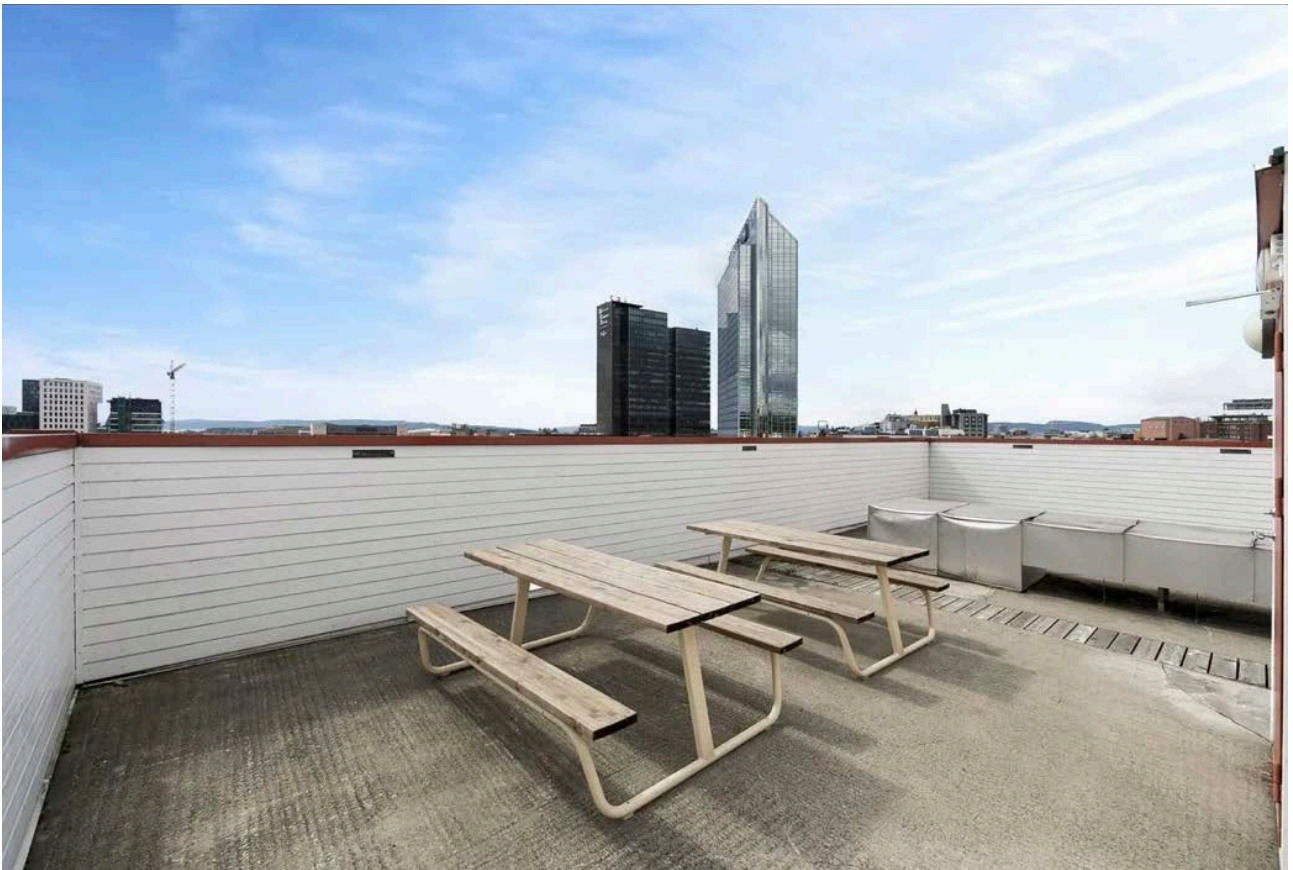






Dagfoto 08.JPG





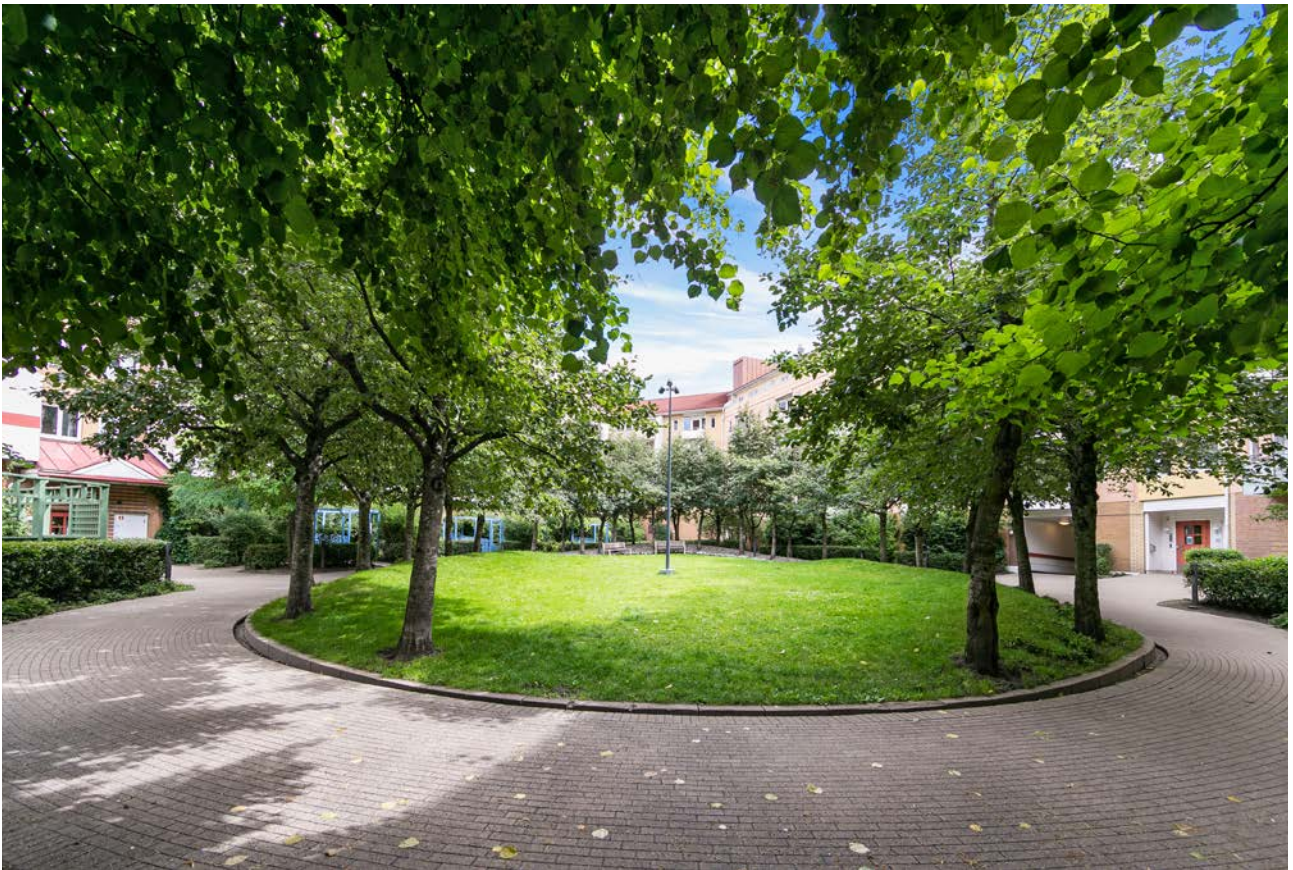
Felles takterrasse



Felles takterrasse med utsikt



Gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med blant annet sittegrupper, plen, busker og trær.



Hyggelig gårdstun

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med kort vei til "alt"! Grønland er en bydel som er rik på impulser og med store og spennende utviklingsmuligheter. Områdene har de senere årene hatt en betydelig utvikling og fremstår i dag som et trendy og attraktivt boligområde med et rikt utvalg av kaffebarer, utesteder, fristende grønnsakforretninger m.m.

Smalgangen er en hyggelig gågate utenom det vanlige. I tillegg til at du finner det nødvendige av butikker (deriblant apotek og postkontor), finner du også kaffebar, restaurant og barer som er med å bidra til en koselig atmosfære. I nabogatene finner du ytterligere tilbud innen de aller fleste områder.

Fra Smalgangen er det kort gangavstand til både Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø. Her har man alle muligheter for rekreasjon i hyggelige og grønne omgivelser. Parken har rommet flere kulturarrangementer deriblant den populære Øyafestivalen. Det er også kort vei til noen av byens og landets viktigste museer og kulturminner. Karl Johans gate ligger kun en 10 minutters spasertur unna leiligheten.

En spasertur unna leiligheten finner du også Sørenga sjøbad. Badenymer fra hele byen kan strømme ned til byens flotteste sjøbad. Sjøbadet er et friskt tilskudd til øvrige badeplasser i Oslo, og den mest sentralt beliggende. Etter et forfriskende morgenbad kan du sette deg på en kafé på Havnepromenaden og nyte en god kopp kaffe og dagens aviser.

Alle t-baner stopper på Grønland stasjon, kun 1 min gange fra leiligheten - 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.

ADKOMST

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

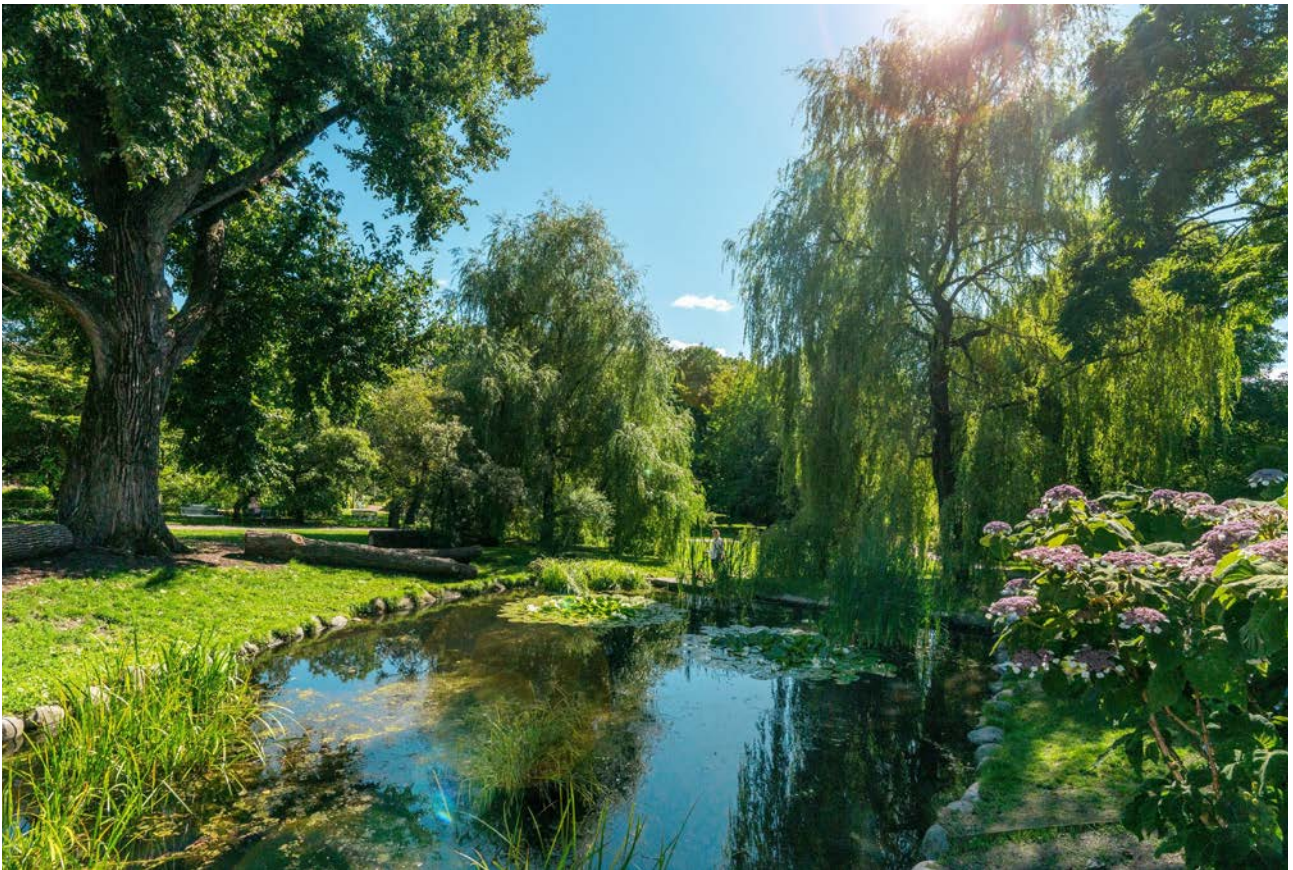




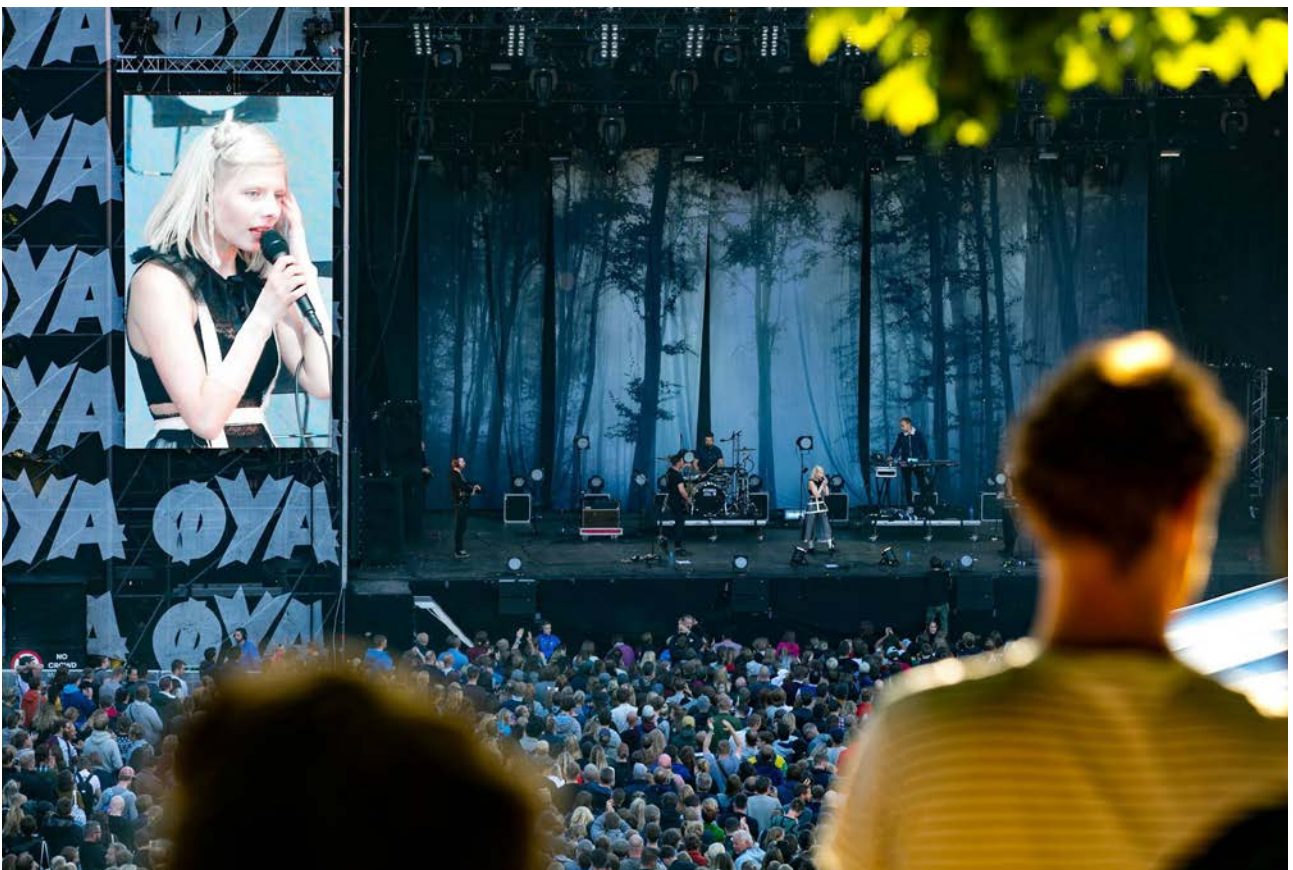
Smalgangen er brosteinsbelagt med pen beplantning, og har mange spennende butikker og hyggelige kaféer.



Grønland Basar har matbutikker, vinmonopol, klesbutikker, etc



Med Botanisk hage som nærmeste park er du få skritt unna grønne og rolige omgivelser



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Smalgangen 20, 0188 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0013/26

SELGER

Inger Helen Hembre

MATRIKSEL

Gårdsnummer 230, bruksnummer 420, seksjonsnummer 270, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Grønlandstunet med orgnr.: 982991811 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger har betalt ca. 307,- per mnd i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

TOMT

Eiet tomt på 8.053 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

SOLFORHOLD

Veldig gode solforhold på balkongen, sol fra morgen til kveld. Dette i følge selger.

SAMEIEBRØK

57 / 25555

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.03.2026, utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1990

BYGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Brann Dempende glass mot svalegang.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong: Balkong utenfor stue i betong. Fliselagt dekke. Størrelse 6 kvm samt bod på 2 kvm.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner på hvert tappepunkt i leiligheten- ingen hovedstoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

Avtrekk: Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i entre.

Branntekniske forhold: 6 kg brannslukker fra 2025, kjøper nytt. Røykvarsler.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne i kjøkkenskap.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Overflater. Bom/hullrom under flere kjøkkenfliser. Bruksmerker i parkett. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret. Gulvet fungerer med dette avviket.

Overflater vegger og himling bad. Det er påvist sprekker i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Sprekk i 2 veggfliser nede i dusjsone. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

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

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterne. Det er påvist skader på innredning.

Svelleskade i hylleplate på servantskap. Glipp i silikonfug over wc. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 110 cm. Krav 120 cm. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Pumpen på cisternens avtrekksmekanisme ble utbedret. Har ikke dokumentasjon på dette da jeg ikke finner det. Dette ble utført av autorisert rørlegger i tidsrommet 2018/2019

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 5 stk vippebrytere installert i 2022 av autorisert elektriker (Profftech Elektro Services). Jeg installerte taklampe og dimmebryter selv på soverommet i 2022. Sameiet installerte fiber i til alle leiligheter i 2022. Strømmålere ble byttet ut i regi av sameiet (til nye digitale AMS-målere) i 2025. Utført av: Profftech Elektro Services.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Jeg har hørt om at det er planer om å utbedre/skifte ut alle bad i sameiet men at det ikke er avsatt noen dato eller konkrete planer for dette.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2024: Nytt kjøl/fryseskap.

2021: Nytt dusjkabinett. Ny kjøkkenventilaor.

2012: Nytt lkeakjøkken. Flislagt kjøkkengulv. Montert Waterguard/vannsikring i kjøkkenbenk.

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 av eksisterende bevertningslokale i bygningen. Tiltaket medfører fasadeendring i form av endring i utforming på rekkverk. Se saksnummer: 201307354. Status: Igangsettingstillatelse 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 allmenntilgitt formål, galleri), kontor, hotell, overnatting, bevertnings 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. Guneriustårnet 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

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Vannbåren på baderomsgulv. 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. I tillegg kan beboerne som ønsker tv-pakke velge dette i tillegg til noe redusert. 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.

ADGANG TIL UTLEIE

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 ferdigattest datert 05.01.1994 for eiendommen.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning i boligen stemmer med godkjent byggetegning fra 1989.

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 6. etasje og inneholder: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

- Takhøyde i stue er målt til 2,38 meter av takstmann.

Balkong på 6 kvm.

- Bod på balkong på 2 kvm.

I tillegg har leiligheten bruksrett til en netting loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart etter målereglene ca. 1 kvm. Mrk. 270.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Romslig og sentral 2-roms selveierleilighet med balkong, heis og mulighet for p-leie. Dette er en leilighet som byr på en gjennomgående planløsning, god romfølelse og en luftig atmosfære.

Det er heis i boligblokken, og leiligheten befinner seg i 6. etasje.

ENTRÉ

Du spaserer inn i leiligheten og kommer til en entré med god plass til skap, klær og sko.

- Automatsikringer med skap i entre.

KJØKKEN

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Med sin åpne løsning er dette et selvfølgelig samlingspunkt. Ikeakjøkkenet fra 2012 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap(2024), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Påkostet kjøkkenkran med temperatursensor. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. I tillegg finner du en meget praktisk kjøkkenøy med barløsning, hvor du kan nyte en god frokost.

- Ny kjøkkenventilator montert i 2021.

- Hvitevarene på kjøkkenet medfølger salget.

STUE

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Mye naturlig lys slipper også inn og tilfører hele den sosiale sonen et behagelig lyst preg. Utgang til balkong.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en balkong på 6 kvm som vender mot sør og hyggelig gårdsrom. Her er det fin plass til balkongmøbler og i følge selger har man godt med sol på balkongen. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager!

- Bod på 2 kvm

SOVEROM

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Skyvedørgarderobe som medfølger salget.

BAD/WC

Stort, flislagt bad. Baderommet fra 1990 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er mekanisk avtrekk.

- Nytt dusjkabinett montert i 2021.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: parkett og fliser.

Vegger: malte flater.

Tak: malte flater.

VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

HVITEVARER

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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: 57 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m² Leiligheten disponerer 1 bod på balkong på ca 2 kvm.

8. etasje

BRA-e: 1 m² Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart etter målreglene ca. 1 kvm. Mrk. 270.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

6 m² Balkong

IKKE MÅLBARE AREALER

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart etter målreglene ca. 1 kvm. Mrk. 270.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets sykkelstativ og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 690 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 600,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann og fyring, internett/fiber, trappevask, snømåking/strøing/feiing, vedlikeholdsforhold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Internett/Fiber 1000/1000: 185,-

Kommunal renovasjon: 238,-

Felleskostnader energi: 1060,-

Felleskostnader: 2.831,-

Vedlikeholdsfond: 286,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 405 033,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 620 131,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

Prisantydning kr. 4 690 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 117 250,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer og avgifter:

Kr. 4 808 340,-

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

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

Ending av sameiebrøk

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

80658252

OM SAMEIET

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

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 primæroppgaven 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: 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.
- 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 vurdert 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 strømvatle.

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 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 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. Vi er ferdige med å skifte heiser. Felleskostnadene er øket. Ingen opptak av gjeld. Evt. oppussing av bad må gjøres av eier. Det gjøres ikke av sameiet.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ingen felleslån pr. 01.04-2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 7 417,- 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 nødvendighet 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. Etagens 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.

Tørking/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

Overtas vasket slik som sett på 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.

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

21.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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

Tilstandsrapport, datert 28.03-2026.
Egenerklæringsskjema, datert 02.04-2026
Boliginformasjon, datert 01.04-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

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.

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 20

Tilstandsrapport, datert 28.03-2026.

Egenerklærings skjema, datert 02.04-2026

Boliginformasjon, datert 01.04-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022





Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Smalgangen 20, 0188 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 230, bnr. 420, snr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 03.04.2026

Oppdragsnr.: 16592-1862

Eiendomsverdi ref nr: FR1554

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 6 etasje og det medfølger 1 bod på loft og 1 på balkong.

Adkomst via svalegang til leiligheten.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Kjøkken fra 2012. Baderom og leiligheten forøvrig er fra byggeår.

Informasjon om leiligheten er gitt av selgers sønn.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Balkong utenfor stue i betong.

Fliselagt dekke.

Størrrelse 6 kvm samt bod på 2 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på soveromsgulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 1990 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er fliselagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet fra 2012 har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/fryseskap(2024), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Påkostet kjøkkenkran med temperatursensor.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekraner på hvert tappepunkt i leiligheten- ingen hovedstoppekraner.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Innlagt fiber. iflg. opplysninger. Callinganlegg. Personheis.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Justering av vannbåren varme i baderomsgulv i hullrom bak wc.

Løfter av en topphyll.

Automatsikringer med skap i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

6 kg brannslukker fra 2025, kjøper nytt.

Røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

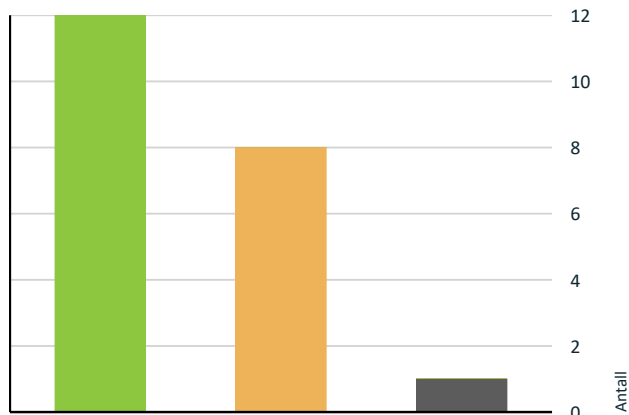
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppført som tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Opprinnelig baderom.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt kjøll/fryseskap.
2021	Modernisering	Nytt dusjkabinett. Ny kjøkkenventilaor.
2012	Modernisering	Nytt Ikeakjøkken. Flislagt kjøkkengulv. Montert Waterguard/vannsikring i kjøkkenbenk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Branndepende glass mot svalegang.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.



Dører fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i betong.
Flislagt dekke.
Størrelse 6 kvm samt bod på 2 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom/hullrom under flere kjøkkenfliser.
Bruksmerker i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret. Gulvet fungerer med dette avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på soveromsgulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.
Sprekk i 2 veggfliser nede i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

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



Sprekk i 2 veggfliser nede i dusjsone.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Stålsluk i dusjsone.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 1990 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
 - Det er påvist skader på innredning.
- Svelleskade i hylleplate på servantskap.
Glipp i silikonfug over wc.

Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg i servantskap



Svelleskade i hylleplate på servantskap.

Tilstandsrapport



Glipp i silikonfug over wc.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2012 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap(2024), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Påkostet kjøkkenkran med temperatursensor.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekraner på hvert tappepunkt i leiligheten- ingen hovedstoppekraner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Vannrør bak wc



Justering av vannbåren varme i baderomsgulv



Radiatoroppvarming.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Innlagt fiber. iflg. opplysninger. Callinganlegg. Personheis.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.
Justering av vannbåren varme i baderomsgulv i hullrom bak wc. Løfter av en tophylle.

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 bygnings sakkyndig 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

Automatsikringer med skap i entre.

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er skiftet taklampe og lysdimmer på soverom selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

El på kjøkken i 2012. Firma. Ikke dokumentasjon fremlagt.

Skiftet til nye lysbrytere av firma. Ikke dokumentasjon fremlagt.

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?

Ukjent

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? Sjekkt 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?

Ukjent

Generell kommentar

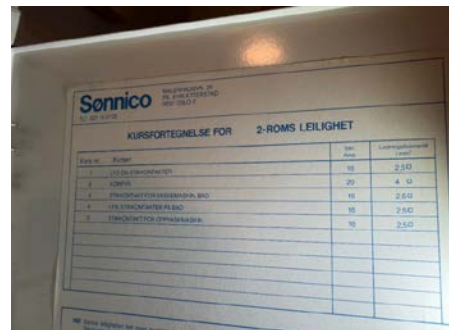
Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.

På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i entre



Kursoversikt

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

6 kg brannslukker fra 2025, kjøper nytt.

Røykvarsler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 110 cm. Krav 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

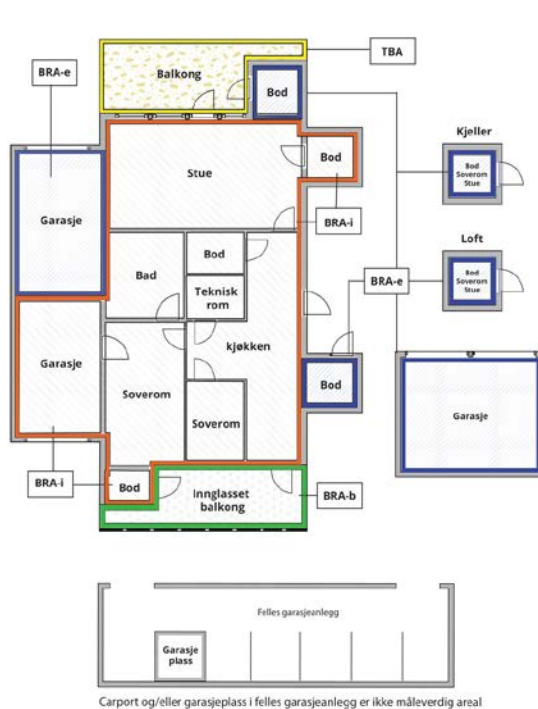
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	57			57	
Loft		1		1	
SUM	57	1			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 238 cm.

Leiligheten disponerer 1 bod på balkong på ca 2 kvm.

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart etter målreglene ca. 1 kvm. Mrk. 270.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Oppført som tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Tore Jan Fevang Sjur Hembre	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	420		270	8053 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Smalgangen 20

Hjemmelshaver

Hembre Inger Helen

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Grønlandstunet

Felles formue

Kr. 7 417 31.12.2025

Eierandel

57 / 25555

Forretningsfører

USBL tlf 22 98 38 00

Organisasjonsnr

982991811

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr 80658252	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.04.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiers sønn	26.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	31.10.1992	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2026	
2	03.04.2026	
3	08.04.2026	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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/FR1554>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0013/26	
Selger 1 navn	
Sjur Hembre	
Gateadresse	
Smalgangen 20	
Poststed	Postnr
OSLO	0188
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger Helen Hembre	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 18-0013/26

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: SH

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
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

Initialer selger: SH

2

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

Beskrivelse

Jeg har hørt om at det er planer om å utbedre/skifte ut alle bad i sameiet men at det ikke er avsatt noen dato eller konkrete planer for dette.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Plantegning og noen kvitteringer for utført arbeid ved montering av nytt kjøkken i 2012 foreligger i papirformat. I tidsrommet 2018-2020 ble det montert dusjkabinett fra Porsgrund på badet av en installatør. Har ikke kvittering på utført arbeid. Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken ble installert av meg da det var et krav fra sameiet da det er naturlig avtrekk i luftsjakten (år 2022). Lås på inngangsdøren er skiftet av meg da den gamle var utslitt. Jeg skiftet også ut ekstralås (som har en lang nøkkel) i overkant av hovedlåsen på inngangsdøren. Dette ble gjort i 2024. Har ikke kvitteringer. I 2025 skiftet jeg ut en gummislange på baksiden av kabinettet som går fra oversiden til midtre del. I 2025 kjøpte jeg og monterte nytt integrert kjøleskap med frys. Har kvittering. Noen instruksjonsmanualer for installasjoner på hvitevarer foreligger. Før overtagelse kjøper jeg inn nytt brannapparat.

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
Sjur Inge Hembre	cebf12deed58da5f618713 e09ffb3504da888575	02.04.2026 12:27:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0013/26

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Grønlandstunet	Vår ref.: 461/270	Fødselsdato eier: 14.06.1953
Smalgangen 20	Type: Boligsameie	
0188 OSLO	Eiere: Inger Hembre	
Organisasjonsnr: 982 991 811	Seksjonsnr: 270	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 600

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	185
	Kommunal renovasjon	238
	Felleskostnader energi	1 060
	Felleskostnader	2 831
	Vedlikeholdsfond	286

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 endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Shobeir Razavinik
Adresse: Smalgangen 16
Postnr/-sted: 0188 OSLO
Telefon: Mob.: 93693771
E-post: styret@gronlandstunet.no
Webside: www.gronlandstunet.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	7 417	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 654
		Utgifter:	28		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	270	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990
Gårds/bruksnr: 230/420 - seksjon:270
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 8058

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80658252
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H0602
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

Parkering: I bygater. 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 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).

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Grønlandstunet

Vår ref.: 461/270

Fødselsdato eier: 14.06.1953

Smalgangen 20

Type: Boligsameie

0188 OSLO

Eiere: Inger Hembre

Organisasjonsnr: 982 991 811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Dyrehold: Forbud



INNKALLING 2025

Sameiet Grønlandstunet

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

The logo for Usbl, featuring a red house icon above the lowercase letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font.

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 regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

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@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende 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 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 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 sakliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 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

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

7 Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

8 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 vedtektene 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 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.

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 valgbare 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 hende senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratse sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

Forslag til ny tekst:

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, 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 valgbare 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 hende senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratse sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør 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 Rett til bod på loftet bortfaller: Seksjon 75 gir fra seg all rett til eksisterende felles boder, herunder boder på loft eller i kjeller, for å forhindre dobbel utnyttelse.

5 Vedtaket er en særskilt dispensasjon: Rese-ksjoneringen 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 Härkesta:

Vi betaler en helt ekstrem 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 avslått 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 slå 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 Celcio. 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 før det sendes tilbake til Hafslund Celcio, 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 Celcio. 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 ekstern 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 Härkesta:

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 skjedde 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 positiv 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 Razavinik
Styremedlem, Geir Baastad
Styremedlem, Erik Haraldseid
Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem, Petter Stai
Styremedlem, Andreas Jansen
Vaktmester med all tilgang, Asgeir P.L. Hjorthaug
Vaktmester med all tilgang, Olav Åker
Vaktmester med all tilgang, Jacob Skogan 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
Spesifikasjon 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
INNETKT					
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					
Tilskudd		0	221 719	0	0
Diverse inntekt	2	44 328	49 595	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
Styrehonorar	3	505 000	480 000	504 000	505 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 970	62 712	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		4 793 430	6 020 043	5 880 000	4 750 000
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
Lisens 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
Forretningsførerhonorar		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.mask/utstyr		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					
Andre overføringer	13	336 047	1 725 726	0	0
Overført sameiekapital		183 065	-694 231	0	0
SUM OVERFØRINGER		519 112	1 031 495	0	0

Balanse 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			
Øremerkede bankinnskudd	11	8 211 057	7 875 010
Sum anleggsmidler		8 239 951	7 924 874
Omløpsmidler			
Fordringer			
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			
Innestående bank		9 465 340	9 808 770
Sum omløpsmidler		10 740 384	11 080 521
SUM EIENDELER		18 980 335	19 005 395

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		8 211 057	7 875 010
Annen egenkapital		8 239 291	8 056 226
Sum opptjent egenkapital		16 450 348	15 931 237
Sum egenkapital	12	16 450 348	15 931 237
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt 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		593 924	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 Razavinik
Styreleder

Erik Haraldseid
Styremedlem

Andreas Jansen
Styremedlem

Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem

Petter Stai
Styremedlem

Geir Baastad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

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 ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 340 boligseksjoner 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».

Innbetalt 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 Leie 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 Påløpne feriepenger	28 285	103 639
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	8 332	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-8 332	0
5400 Arbeidsgiveravgift	106 815	133 497
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	3 988	14 613
5635 Yrkesskedeforsikring	8 342	7 280
5753 Tjenestepensjon OTP	19 618	20 972
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-11 109	-417 839
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	0	-417 839
5802 Aga grl sykelønn	0	417 839
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	505 000	480 000
Sum	896 652	1 205 816

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk 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	8 255	1 798
Anskaffelsesår :	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 vaktmestertjenester	1 473 430	517 540
6340 Heisalarm	60 475	54 337
6341 Brannalarm	0	10 548
6360 Annet renhold	325 797	184 223
6361 Fast renhold	736 875	742 305
6362 Skadedyrtryddelse	275 874	9 076
6364 Matteleie	35 513	33 783
6391 Snømåking/strøing/feiring	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, skyKick	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, lysrør, sikringer o.l.	9 875	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, 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	76 997	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 brannvernustyr	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/Vindu	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 Tilleggstjenester 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 Husleietap	4 068	0
Sum	37 818	34 012

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	7 875 010	336 047	8 211 057
Årets resultat	8 056 226	183 065	8 239 291
Sum opptjent 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 Stai (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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, 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, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen 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 modifierer 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 Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 3QR1T-Z0YJP-3VF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

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 tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grønlandstunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenumr 80658252. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. 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 etter 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.
- 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 vurdert 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, badromsgulv 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 strømvatle.

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 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 rulles 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 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.

Tilbakemeldinger ønskes:

Det vil bli avholdt et kort beboermøte i forlengelsen 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 Realkapital 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 nåværende jobb har hun Grønlands Torg som fokuseiendom 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 styrer tidligere. Cesilie er opptatt av godt 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 Elden. 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 Autismeforeningen. Emir er klar for å bidra med både teknisk kompetanse og sitt engasjement for utvikling av et godt bomiljø.

Samlet sett vil nye foreslåtte 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.

Ingvild 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

Ingvild Jamne Patrick Schjølberg Karen Breen

Claims Link AS
v/tine-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 oppdaget at bod, som ved salg var en del av leilighetene med intern forbindelse, ikke er seksjonert som en del av seksjonen, men som fellesareal.

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:

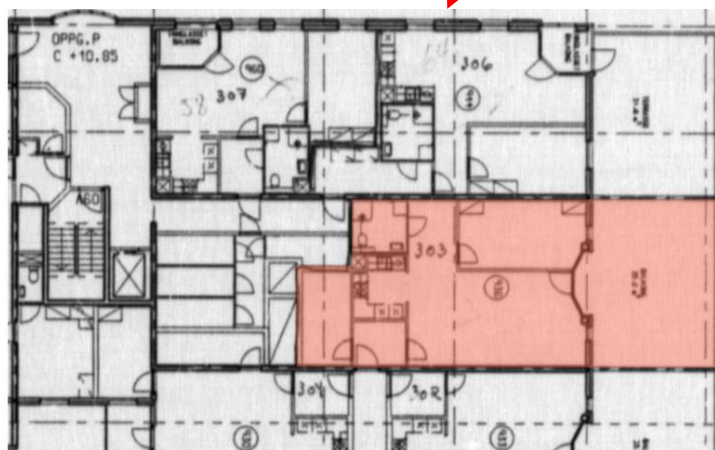
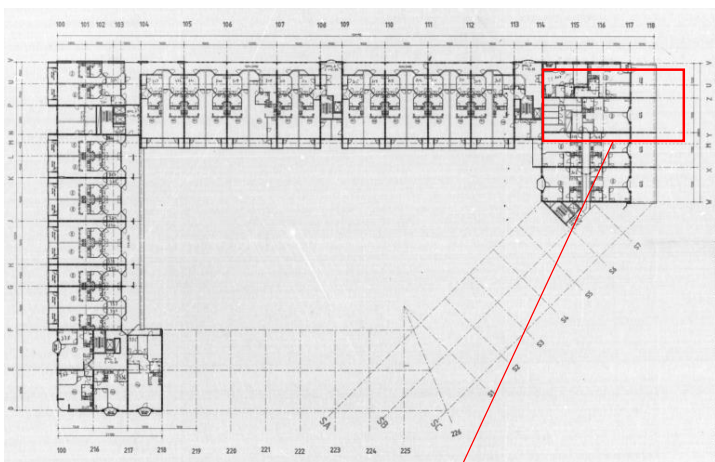
- Salgsoppgave med vedlegg
- Reklamasjon
- Seksjoneringsdokumenter oversendt fra kommunen
- Godkjente tegninger ifra byggesaksarkivet.

1. Beskrivelse/vurdering:

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

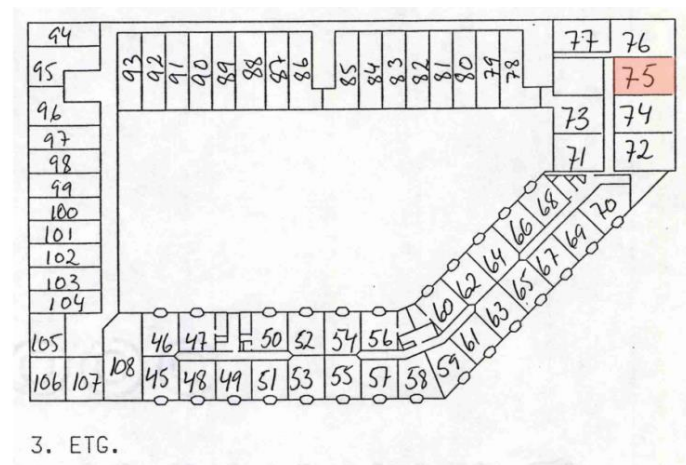


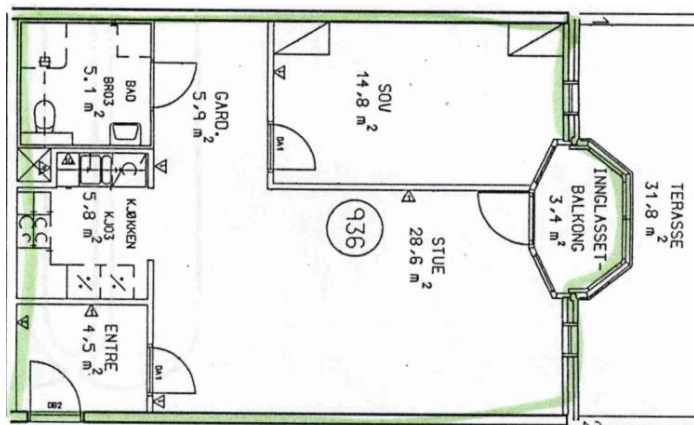
Leiligheten er beliggende i 3 etg i en større boligblokk. Godkjent tegning fra byggeår viser følgende situasjon:



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:





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 reseksjonering [jf. Eierseksjonsloven § 21](#), hvor SNR 75 endres ved at deler av fellesareal (omtalte bod) innlemmes i seksjonen.

Forslag til reseksjonering skal fremsettes av styret på årsmøte og krever 2/3 flertall for å ta beslutning om reseksjonering [jf. Eierseksjonslovens § 49](#).

Dersom forslag til reseksjonering godkjennes, så sameiebrøken endres.

Felleskostnadene til seksjon 75(per april 2025) er ifølge styreleder fordelt slik:

Felleskostnader drift	3118,4
Vedl.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 ihht. seksjoneringen som er lagt til grunn.

Det er altså felleskostnader drift som er variable iht. brøk.

Felleskostnader etter en evt reseksjonering av boden skal da beregnes slik:

Felleskostnader drift	2 768
Vedl.hold fond	356
Akonto strøm	420
Kommunal renovasjon	214
Bredbånd	39
Energi/Fyring	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 seksjoneringsdokumenter, korr med styre/sameie	t	30	1650	49500
Administrasjon/uforutsett	20 %			9900
Mva	25 %			14850
Grunngebryr for enklere reseksjoneringssaker, opptil 4 seksjoner (bytte av bod, p-plass o.l.)	stk	1	12800	12800
1 Tillegg til sak etter kapittel 10-2 per seksjon fra og med seksjon nr. 5, til og med seksjon nr. 50.	stk	1	320	320
Kommunen kan ta betalt for annet fakturerbart arbeid som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapittelet. 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.

Etter sammenslåing vil derimot seksjonseier kunne bruksendre bod til rom med annen funksjon. Forskriften lempet 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 seksjonseier 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 felleskostnader etter brøk 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

Tomrer & Murrer BMTF

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter 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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



VEDTEKTER

SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

I. Innledning	1	§ 11. Ordensregler	7
§ 1. Navn	1	§ 12. Fellesutgifter	7
§ 2. Sameiet	1	§ 13. Mindretallsvern	8
II. Tillitsverv	1	V. Arealbruk	8
§ 3. Styret	1	§ 14. Barnehager	8
§ 4. Valgkomiteen	3	§ 15. Parkeringsarealer	8
III. Årsmøter	3	§ 16. Næringsarealer	9
§ 5. Årsmøtet	3	§ 17. Gangarealer	9
§ 6. Innkalling til årsmøte	3	VI. Kameraovervåking	9
§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte	4	§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer	9
§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll	4	VII. Vedlegg	10
IV. Særlig ansvar	5	Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg	10
§ 9 Råderett og bruk	5	Vedlegg B: Oversikt sameieeksjoner/sameiebrøk	10
§ 10 Vedlikehold	5	Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar	13

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Grønlandstunet.

§ 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 eierseksjoner av 1. januar 2018. Er det motstrid mellom disse vedtektene og eierseksjonsloven, 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 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.

Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Varemedlemmer 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. Protokoller 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 anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om eierseksjoner § 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 bebyggelse er fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikringstilfeller i en seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift med mindre forsikringstilfelle 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 seksjonseiernes 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 forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes 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 saksøkes 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 forpliktes 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 framtrødende 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 vedkommende være inhabil.

Det enkelte styremedlem har selv ansvaret 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 forlate møtet mens saken behandles. Dersom et inhabilt 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 rettshandel for sameiet ikke ta imot godtgjørelse av andre enn sameiet. Styremedlemmer kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring mv.).

§ 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 valgbare 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 hende senest 6 uker før ordinært årsmøte.

Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør 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 ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 valgkomitéen 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 tjue 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 sakliste
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 besluttet 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:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.,
- g) 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 bomiljøtiltak.
- h) 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 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.

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 funksjonshemning 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, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten 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 pålegge seksjonseier å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres og eventuelt kreve seksjonseier for erstatning dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier skal holde egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende arealer forsvarlig 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

- a) bruk, 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 badetrom for å unngå fukt/mugg.
- b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.
- c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.
- d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.
- e) 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.
- f) gi 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.
- g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.
- h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene. Eget regelverk for skilting 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.
- i) 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.
- j) ansvar for investering, utskiftning 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, vanninntrenging 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:

- a) Sameiene i fellesskap har eierskap og ansvar for 3 statuer i gågaten gitt som gave fra Selmer i 1994.
- b) Seksjonseier av barnehage i det enkelte sameie har ansvar for tilsyn og vedlikehold lekeutstyr og konstruksjoner tilknyttet barnehager.
- c) 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.
- d) 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 fellestiltak 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 nytten 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 besluttes 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 urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

V. Arealbruk

§ 14. Barnehager

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 barnehagenes åpningstider.

§ 15. Parkeringsarealer

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

Eieren av garasjeseksjonen har følgende forpliktelser:

1. Seksjonseierne i gnr. 230, bnr. 420, og 421 skal ha rett til vederlagsfritt:
 - 1.1. Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - 1.2. Adkomst for søppeltømming
 - 1.3. Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. Eiere av boligseksjoner i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - 2.1. Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - 2.2. 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.
3. Eiere av næringsseksjoner i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - 3.1. Adkomst for levering av varer o.l. gjennom parkeringsseksjonen.
 - 3.2. 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.
4. Eier av eiendommen gnr 230, bnr 411 i Oslo skal ha rett til:
 - 4.1. 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 garasjeseksjonen 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 ulemper som kan oppstå så vel med hensyn til støy, forurensing og annet som denne døgnkontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

Fremtidige eiere kan ikke vedta begrensninger i parkeringsseksjonens næringsutfoldelse på dette punkt, og kan ikke kreve noen form for erstatning eller kompensasjon for de ulemper man bli påført av noen art.

Dette innebærer blant annet ytterligere at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider som stenger adkomstveier, trapper, ganger eller fellesarealer som er nødvendige for adkomst til garasjeeksjonen.

§ 16. Næringsarealer

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. Etsjene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner.

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av adkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesareal slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjons frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses å være normal forretningsdrift i samfunnet.

Dette innebærer også at det må aksepteres salgsfremstøt, reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

§ 17. Gangarealer

På gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil eiendomsgrensene mot "Smalgangen" GAB kode 20748, og GAB kode 20749, for hvert bnr. gå ca. 2 meter fra bygningskroppen.

Dette utearealet, "2 meters beltet" skal kunne disponeres eksklusivt av det tilstøtende næringsareal, til reklameøyemed, salgsfremstøt, evt. uteservering og lignende. Se vedlagte tegning.

Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art.

Eiere av næringslokalene skal på sin side sørge for at utnyttelsen av utearealene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av utearealene skjer på en slik måte at øvrige eiere ikke forulempes mer enn sedvanlig ut fra den drift som skjer på stedet.

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangens inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

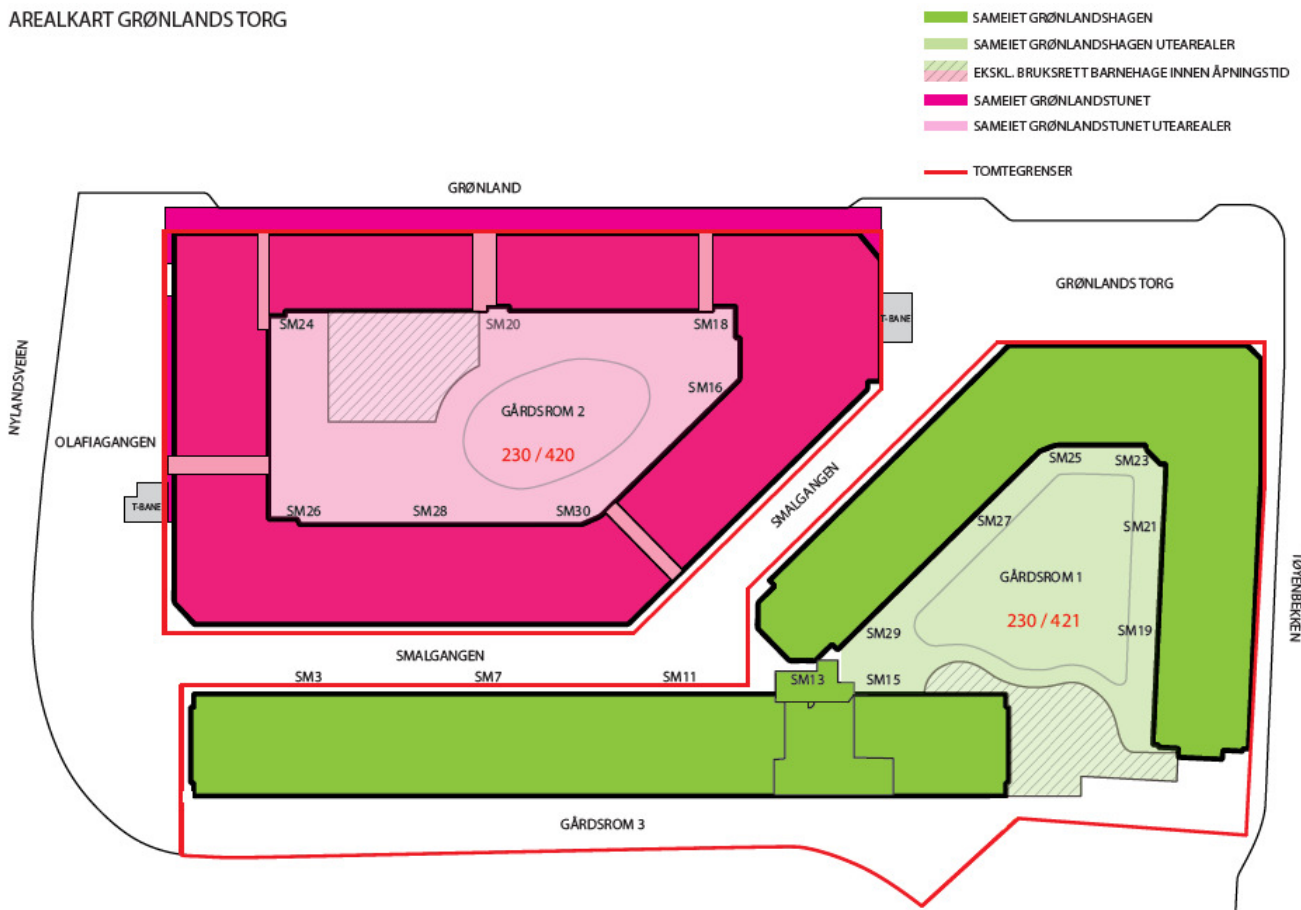
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer

Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal varsles myndighetene i henhold til forskriftene.

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg

AREALKART GRØNLANDS TORG



Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

Oversikten nedenfor viser aktive bolig- og næringsseksjoner i sameiet (sammenslåtte (utgåtte) seksjoner vises ikke, men deres areal er inntatt i seksjonen de er blitt en del av).

Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er grunnlaget for fordeling av brøkfordelte felleskostnader (hovedprinsipp). Boligseksjoner er tinglyst med BRA-areal som tilsvarer sameiebrøk. Næringsseksjoner er tinglyst med BTA-areal som ved konstituering ble omregnet til BRA-areal for sameiebrøk ved å dividere tinglyst brøk med 1,15 basert på nøkkel fra arkitekt Anker & Hølaas A/S.

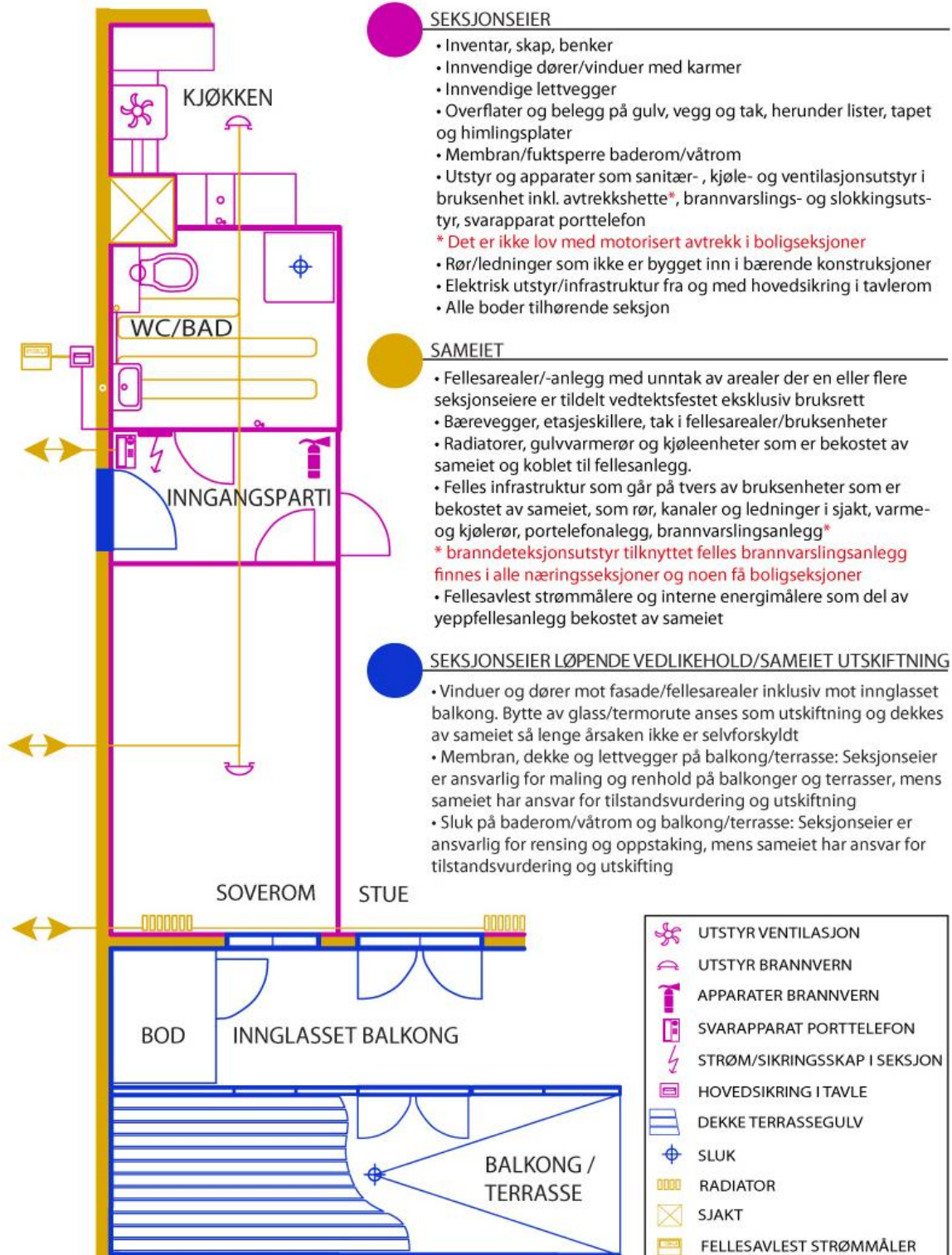
Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	59	59	123	B	54	54	245	B	47	47
2	B	56	56	124	B	62	62	246	B	47	47
3	B	59	59	125	B	49	49	247	B	47	47
4	B	53	53	126	B	56	56	248	B	51	51
5	B	53	53	127	B	56	56	249	B	41	41
6	B	64	64	128	B	56	56	250	B	44	44
7	B	53	53	129	B	56	56	251	B	44	44

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	46	46
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	57	57
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	57	57
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	63	63
44	B	102	102	166	B	63	63	288	B	69	69
45	B	59	59	167	B	63	63	289	B	72	72
46	B	56	56	168	B	63	63	290	B	96	96
47	B	59	59	169	B	56	56	291	B	75	75
48	B	52	52	170	B	59	59	292	B	57	57
49	B	52	52	171	B	56	56	293	B	75	75
50	B	64	64	172	B	106	106	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	57	57
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	59	59	192	B	56	56	314	B	57	57
71	B	56	56	193	B	56	56	315	B	56	56
72	B	60	60	194	B	49	49	316	B	66	66
73	B	66	66	195	B	49	49	317	B	90	90
74	B	60	60	196	B	49	49	318	B	84	84
75	B	71	71	197	B	49	49	319	B	63	63

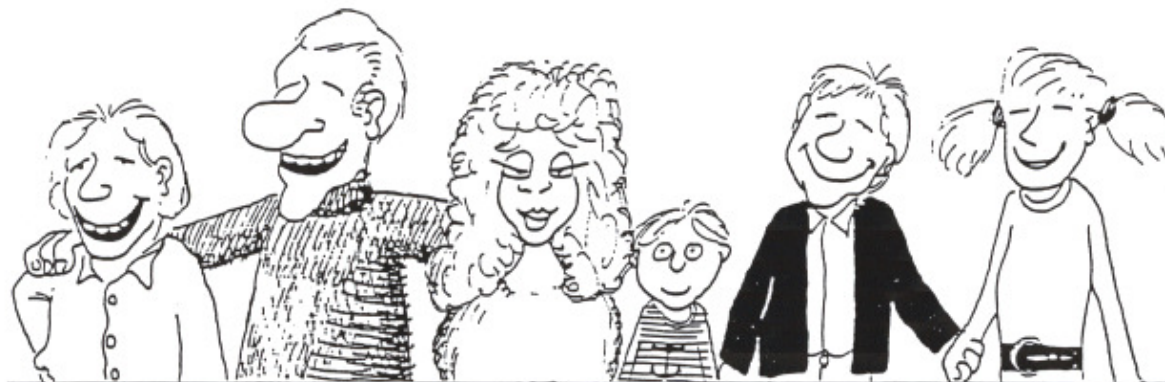
Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
76	B	68	68	198	B	59	59	320	B	68	68
77	B	60	60	199	B	56	56	321	B	87	87
78	B	84	84	200	B	60	60	322	B	69	69
79	B	57	57	201	B	66	66	323	B	85	85
80	B	57	57	202	B	60	60	324	B	57	57
81	B	57	57	203	B	71	71	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	164	143
103	B	63	63	225	B	63	63	353	N	181	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				
Type:								Areal bolig	20552	20552	
B = Boligseksjon								Areal næring	4995	4344	
N = Næringsseksjon								Areal totalt	25547	24896	

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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



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 etterstrebes 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 vekttertjeneste 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 UMLEIE AV LEILIGHET

I henhold til vedtektenes § 8 skal enhver ny eier eller leietaker (bolig og næring) godkjennes av styret. Søknadsskjema 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 språkproblemer 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 søppel/emballasje på den/de 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 ringetablå være ensartet. Dette gjelder også næringsseksjoner. Skilting er obligatorisk, og for bolig vil skilt bli montert etter mottak av utfylte søknadsskjemaer 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 paraboler 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 sjenanse for andre.

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.

BRUK AV LEILIGHETEN

- a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig mellom kl.23:00 og 08:00.
- b. 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.
Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i tidsrommet 08:00 til 21:00. I samme tidsrom er det mulig å låne traller ved henvendelse til vektertjenesten.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Kullgrill kan kun benyttes fra terrasser i øverste etasje, men også her henstilles om å vise hensyn.
- f. Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger.
- g. 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.
- h. 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.
- i. Innglassede 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.
- j. Forhold som brann, vannlekkasjer og andre større skader skal varsles sameiets vektterselskap og styret umiddelbart.
- k. Strømmålere knyttet til seksjonen skal ikke byttes ut, for verken næring eller bolig, uten tillatelse fra styret.

- l. 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 avlesningsutstyr.
- m. VVS armaturer på kjøkken og bad skal være av forsvarlig kvalitet og skal kun skiftes av autorisert rørlegger.

FELLESAREALER

- a. 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.
- b. 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.
- c. Uønsket reklame eller papir skal ikke legges oppå postkassene eller i inngangspartiet.
- d. Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre felles inneområder.
- e. Oppganger og svalganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- f. Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer skal ikke forekomme etter kl. 21.00 (alle dager).
- g. Aktiviteter som ødelegger gårdsparken er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsparken.
- h. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Vinduer på bakkeplan skal alltid være lukkede.
- i. Det er seksjonseiers ansvar å påse at egen loftsbod/bod holdes låst.
- j. 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.

TØR KING AV TØY OG RISTING AV TEPPE R

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/armatur/hvitevarer. Eksempelvis ved vannskader på grunn av skade på armatur eller hvitevarer.

SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Orden næringsarealer: Lokaler, salgsutstyr, inn-/utvendig vareeksponering og uteservering 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 syklister, samt påbudt bredde for nødutrykning som brann, sykebil o.l.:

Smalgangen 2-12 (Rema 1000 -)	Maksimum 1.20 m ut fra veggliv.
Smalgangen 14-44 (Evita - Kebabspecialisten)	Maksimum 1.20 m ut fra veggliv.
Smalgangen 2-T-banen	Maksimum 1,20 m ut fra veggliv.
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/selges 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 senterlederledelsen 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: Næring 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 fettutskiller, 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.

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

Sameiet Grønlandstunet
30. april 2012



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.

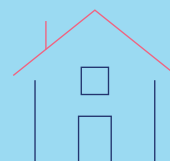
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0013/26

Adresse: Smalgangen 20, 0188 OSLO, gnr. 230, bnr. 420,
snr. 270 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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/