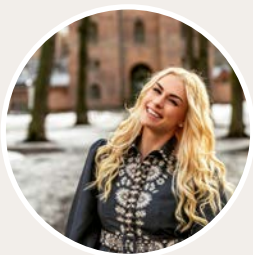


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Felleskostn.: Kr 3 910,-
Selger: Teodor Ande Elstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 56/63 kvm
Tomtstr.: 8053 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 420
Snr. 117
Oppdragsnr.: 1002250153

En aldeles herlig 2-roms selveier i 4. etg m/ sydvestvendt balkong - Strøm, fyring og v.vann

Velkommen til Smalgangen 28!

I Smalgangen bor du i en koselig gågate med spennende caféer, restauranter og grønnsakshandlere rett utenfor døren. Grønland T-banestasjon ligger 2 min gange unna og har alle linjer, det er også kort vei til buss og trikk. Bjørvika og Oslobukta er kun en kort spasertur unna og har mange spennende fasiliteter.

Verdt å merke seg:

- En lys og romslig 2-roms selveier med meget attraktiv og sentral beliggenhet.
- Strøm, varmtvann og fyring inkludert i felleskost (akonto)
- Mulighet for leie av garasje plass* (se pkt. parkering)
- Solrik, hyggelig og inngjerdet bakhage
- Perfekt som utleieobjekt, førstegangskjøp eller pendlerbolig
- 5 min. til Oslo S og Bussterminalen
- Felles takterrasse i nr.24
- Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
- Heis
- Bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	19
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	68
Budskjema	127































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 4 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, mellomgang, soverom.

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en loftsbod på ca 3,0 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, gulvarealet i boden er ca 6,0 m² som disponeres av leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8053 m²

Tomtebeskrivelse

Parkmessig opparbeidet fellesområde med grøntareal, beplantning, gangstier og sittegrupper. Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg. Tomten har en stor bakgård / gårdsrom som er opparbeidet med steinbelagte gangveier, plen, trær, busker og blomsterbed. Det er flere sittegrupper og lekeapparater, og plass for sykkelparkering. flatt terreng på området inne i bakgården / gårdsrommet og på gateplan. I portrommet er det stigning fra gateplan opp til bakgården.

Beliggenhet

Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet!

I Smalgangen bor du rolig og tilbaketrukket, mot indre, bilfritt gårdsrom, samtidig som du er nærme "alt". Kun 5 minutter unna kan du nyte dagens første kaffekopp på Starbucks, backstube eller på Kaffebrenneriet i den gamle Brannstasjonen i Grønlandsleiret. Det finnes også et rikt utvalg av dagligvarehandler i umiddelbar nærhet, som for eksempel Kiwi, Meny og Coop extra. Her på Grønland finner du dessuten det beste utvalget av frukt og grønt i de mange grønnsakshandlene som er spredt i gatene, hvor det bugner av frisk og eksotisk frukt og grønt samt spennende krydder og matvarer.

Like ved leiligheten finner du Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer og puber som Oslo Mekaniske Verksted - et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

Olympen, eller "Lompa" som den gjerne kalles på folkemunne, er et annet velrenommert tilholdssted like nede i gata. Her får du servert bondekost av øverste klasse. Atmosfæren er folkelig og lokalene fasjonable med fantastiske lysekroner og en enorm takhøyde.

Lompa har et bredt utvalg av øl - anbefalt er Nøgne Ø på fat. Ellers kan også et besøk innom cocktailbaren Pigalle anbefales, her har de fantastiske drinker, lekkert interiør og nydelig mat som gjerne også nytes ute på den hyggelige takterrassen med egen fontene om sommeren.

I området finner du dessuten mange av byens fineste og mest særpregede grønne lunger. Botanisk hage ligger rett opp i gata. Dette er byens kanskje aller vakreste park, perfekt sted for hyggelige søndagspikniker på plenen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger heller ikke langt unna, denne egner seg perfekt for både hygge og trening, med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder mot Ekeberg med et bredt utvalg turstier hvor du dessuten får fantastisk utsikt over byen!

Sørenga og Munch brygge i Barcode har de senere årene blitt populære badeplasser under sommerhalvåret, og ligger kun 5 minutter unna med sykkel, eller en 12 minutters spasertur. Både Sørenga og Barcode er to store satsningsområder i Oslo som virkelig har blomstret, og er en del av årsaken til at Gamle Oslo også øker voldsomt i

popularitet. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Barcode gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere på Grønland rask og enkel tilgang til sjøen og yrende restaurant- og barliv i Oslo's nye "hotspot".

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 0.2 km

Breigata barnehage (1-5 år) 0.3 km

Lille Grønland barnehage (0-2 år) 0.3 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) 0.8 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 1 km

Møllergata skole (1-7 kl.) 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.5 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.6 km

Hersleb videregående skole, 11 min gange

Heltberg gymnas 1 km

Skolekrets

Sogner til Vahl skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.2 km

Buss fra Oslo bussterminal i Tøyenbekken (Linje 60) 0.3 km

Trikk fra Storgata (Linje 11, 12, 17, 18) 0.6 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 0.6 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med grunnmur av armert betong og støpt og pusset kjellergulv.
Prefabrikkerte sandwich veggelementer av betong.
Isolering av mineralull i konstruksjonen.
Etasjeskillere av prefabrikkerte betongdekker. Utfyllende bindingsverk.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Vannlåsen under servanten på badet kunne dryppe litt av og til. Dette ble løst ved at rørlegger byttet vannlåsen og rør på avløp.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet vannlås og rør på avløp fra servant.

Arbeid utført av: Rørlegger Tom Johansen.

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

Ja.

Beskrivelse: I den opprinnelige salgsoppgaven fra 2022 ble det opplyst om at man hadde observert skjeggkre i andre enheter i sameiet. Det har ikke kommet ytterligere meldinger om dette siden den gang.

TILLEGGSKOMMENTAR

I løpet av eiertiden har det blitt gjort flere mindre oppgraderinger på leiligheten:

- Vegger i alle rom, bortsett fra bad, ble malt i 2022.
 - Gulvet på soverommet fikk nytt parkettgulv som erstattet gammelt vinylgulv i 2022.
 - Gamle innebygde garderobeskap ble erstattet med nytt garderobeskap på soverommet i 2022.
 - Alle rom, bortsett fra bad, fikk montert LED-belysning (takplafond eller LED-panel) i taket i 2023.
 - I gangen mellom bad og soverom ble det bygget kontorpult i 2024.
 - Himlingsplatene på balkongen ble byttet i 2025.
 - Kjøkkenbenken ble slipt og oljet i 2025, og det ble fuget med silikon inn mot veggen.
- Leiligheten har også to mindre mangler, utover det som er beskrevet ellers i egenerklæringsskjemaet:
- I forbindelse med bytte av gulvet på soverommet ble det lagt nye lister. Under radiatorrøret, inn i hjørnet mot balkongen, er det et parti på ca. 14 cm hvor det er glippe mellom list og parkett. Dette partiet er ikke synlig inne i rommet, da radiatorrøret

dekker over glippen.

- Lyset i vitrineskapene på kjøkkenet fungerer ikke. Det er ukjent hva som er årsaken, da dette ikke har vært undersøkt, siden lysene ikke har vært i bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, mellomgang, soverom.

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en loftsbod på ca 3,0 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, gulvarealet i boden er ca. 6,0 m² som disponeres av leiligheten.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 85 cm fra topp parkettgulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv under parkettgulv var ikke mulig å besiktige.

Det ble registrert noe svikt i parkettgulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt manglende avrenningsmulighet fra balkonggulv på grunn av tett noe oppforet parkettgulv mot rekkverksside.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre avrenningsmuligheten fra gulv i innglasset balkong.

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1990 har nådd godt over halvparten av

forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1990 bør påregnes på noe sikt.

- Avløpsrør.

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

- Vannledninger.

Oppsummering

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken.

Varmtvanns

stoppekran fungerte som tiltenkt, kaldtvanns stoppekran var vanskelig/hard å stenge.

Det er ikke hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun

montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til dusjbatteri

stenges med unbrakonøkkel, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type unbrakonøkkel. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad, at kaldtvanns stoppekran på vanninntak til kjøkken er hard å åpne/stenge.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Elektrisk.

Oppsummering

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom.

Oppsummering

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990.

Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med eldre ettgreps servantbatteri og servantskapsmodul stående på gulv. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett.

Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Stedvis sprekkdannelser i veggfliser.

Stedvis sprek/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser samt noe manglende fugemasse.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.
Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1990.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser at følgende er gjort i sin eiertid:

- Vegger i alle rom, bortsett fra bad, ble malt i 2022.
- Gulvet på soverommet fikk nytt parkettgulv som erstattet gammelt vinylgulv i 2022.
- Gamle innebygde garderober ble erstattet med nytt garderober på soverommet i 2022.
- Alle rom, bortsett fra bad, fikk montert LED-belysning (takplafond eller LED-panel) i taket i 2023.
- I gangen mellom bad og soverom ble det bygget kontorpult i 2024.
- Himlingsplatene på balkongen ble byttet i 2025.
- Kjøkkenbenken ble slipt og oljet i 2025, og det ble fuget med silikon inn mot veggen.

TV/Internett/Bredbånd

Signalleverandør: Telia. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er mulig å leie p-plass i garasjeanlegg beliggende under boligen ved ledig kapasitet. Leie vil da gå utenfor megler.

Parkeirng i gate etter områdets bestemmelser. Det er beboerparkering gjennom Oslo kommune i området.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80658252

Diverse

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).

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Vannbåren gulvvarme i bad.

Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt på seksjonen pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 257 804

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 031 216

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

59/25547

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Internett/Fiber 1000/1000 kr. 39,-

Kommunal renovasjon kr. 178,-

Felleskostnader energi kr. 1 097,-

Felleskostnader kr. 2 300,-

Vedlikeholdsfond kr. 296,-

Felleskostnadene for mai var kr. 4.259,- da eier ble belastet kr. 349,- for akonto strøm i mai.

Å konto fjernvarme, varmtvann og strøm faktureres sammen med felleskostnadene hver mnd. Det gjøres oppmerksom på at avregning for forbrukt energi gjøres året etter, slik man kan få faktura eller tilgodebeløp for forbrukt energi i etterkant av eventuelt boligsalg. Dette gjelder selv om man får bekreftelse på at man har ingen restanser per overtagelsesdato. Styret foretar avregningen av forbruket pr seksjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 910

Andel fellesformue

Kr 38 897

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grønlandstunet;

Organisasjonsnummer

982991811

Om sameiet

Sameiet Grønlandstunet. Det er 340 boliger og 25 næringslokaler i boligsameiet.

Sameiet har egen hjemmeside: www.gronlandstunet.no.

Styret har siden september 2023 engasjert Akto Eiendom i driften av sameiet. Akto har hatt driftsleder i 60% og vaktmester i 100% stilling, i tillegg til sameiets egen vaktmester 50% stilling.

Det er i tillegg til daglig drift, blant annet blitt gjort følgende:

- Egne tilsynsrapporter alle oppganger
- Utarbeidelse og presentasjon av vedlikeholdsplan
- Fornyelse av serviceavtaler
- Bytte av serviceavtaler (gartner og ventilasjon)
- Lukking brannavvik (Swecorapport 2019) – Gjenstår utskifting av skadede branndører
- Utskifting lamper i fellesarealer
- Erstattet ødelagt gulvbelegg med fliser i tre etasjer i nr. 24 (pilotprosjekt)
- Vanninntrengninger - forsikringssaker
- Laget nye sperringer etter dueinntrenging på loftet i nr. 20
- Veggedyr/skjeggkre - forsikringssaker
- Justering og vedlikehold brann- og rømningsdører hele bygget
- Mindre lekkasjer fra tak og inn på loft - økende utfordring.

I tillegg til overnevnte er driftsorganisasjonen nå i prosess med rådgivende ingeniører innenfor brann og bygningsfysikk for en helhetlig og faglig gjennomgang av byggene, med dertil hørende rapport og plan for tiltak. Spesielt gjelder dette:

- Yttertak alle bygg
- Brann- og rømningsdører

- Balkonger og terrasser (membraner, sluk og innglassinger)
- Baderom boligseksjoner
- Oppdatering av brannkonsept og branntegninger
- Gjennomgang og oppdateringer av tegninger tekniske fag.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23

Pågående vedlikehold/saker:

- Sameiene Tunet og Hagen fikk i 2023 overlevert en rapport om energieffektivisering fra selskapet Entro AS. Rapporten beskriver at sameiene har muligheter for betydelige innsparinger på energi. Spesielt er det trukket fram at gjenvinning av varmen i luften som ventilasjonssystemet suger ut av leilighetene har et betydelig potensiale. For å få dette til må det gjøres investeringer i styringsanlegg og varmegjenvinnere. Energieffektivisering er tiltak styret vil prioritere i tiden framover.
- Styret skal gjøre en risikovurdering, samt at styret setter opp 2-3 leverandører som kan tilby en god pris på standard oppussing av bad, slik at disse leverandørene kjenner til utfordringene og at det blir enklere for folk å renovere baderommene.

Styrets kommentar til pågående vedlikehold/saker:

"Sameiet har vedtatt å skifte ut samtlige 8 heiser i bygget. Arbeidet er planlagt å starte i august 2025 og forventes å være ferdig tidlig i 2026.

Samtidig har sameiet, i samarbeid med Entro AS, igangsatt en vurdering av muligheter for energieffektivisering. Dette innebærer å gjenvinne energi fra luften som ventileres ut av leilighetene i bygget.

Videre vurderes det endringer i avfallshåndteringen. I dag samles avfallet via innkashull i hver oppgang, noe som medfører betydelig arbeid for driftsorganisasjonen med å transportere det ut til henting. Som en løsning vurderer sameiet å etablere et avfallsskur i gårdsrommet, hvor kommunen kan hente direkte. Dette vil redusere arbeidsmengden for driftsorganisasjonen og dermed også sameiets utgifter.

Sameiet har for øyeblikket en solid egenkapital, men en stor del av denne vil gå med til heisprosjektet.

For å sikre en tilstrekkelig økonomisk buffer til uforutsette utgifter etter heisprosjektet, kan det bli aktuelt å øke fellesutgiftene noe.

To av disse tiltakene, energieffektivisering og forbedret avfallshåndtering, er tiltak som innledningsvis krever investeringer, men som på sikt vil redusere utgiftene."

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån pt.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Konferer med megler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 420, seksjonsnummer 117 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/420/117:

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

28.04.2025 - Dokumentnr: 466511 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org.nr: 982 253 896
Elektronisk innsendt

02.11.1990 - Dokumentnr: 66383 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25754

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

Endret seksjon:

Snr: 117

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/25547

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Ferdigattest - Smalgangen 4-42. Arbeidet art: Nybygg - Boligblokk, datert 05.01.1994.

Bygningstegninger:

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-3152.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt etter godkjenning fra styret.

Alle seksjonseiere og leietakere plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler, vedtekter og øvrige retningslinjer som gjelder. 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det foreligger ikke konsesjon.

Kommentar odelsrett

Det foreligger ikke odel.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

110 100 (Omkostninger totalt)

121 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 471 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 473 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3300,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

19.05.2025

Vedlegg

Smalgangen 28 0188 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 60 m²

BRA (ny arealstandard): 63 m²

BRA-i (ny arealstandard): 56 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31147>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990.
Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med eldre ettreps servantbatteri og servantskapsmodul stående på gulv. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Stedvis sprekkdannelse i veggfliser.

Stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser samt noe manglende fugemasse.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1990.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 85 cm fra topp parkettgulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv under parkettgulv var ikke mulig å besiktige.

Det ble registrert noe svikt i parkettgulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt manglende avrenningsmulighet fra balkonggulv på grunn av tett noe oppforet parkettgulv mot rekkverksside.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre avrenningsmuligheten fra gulv i innglasset balkong.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1990 bør påregnes på noe sikt.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. Varmtvanns stoppekran fungerte som tiltenkt, kaldtvanns stoppekran var vanskelig/hard å stenge. Det er ikke hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til dusjbatteri stenges med unbrakonøkkel, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type unbrakonøkkel. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad, at kaldtvanns stoppekran på vanninntak til kjøkken er hard å åpne/stenge.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Teodor André Elstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Smalgangen 28, 0188 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	420	Festenr:
Seksjonsnr:	117	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1990					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, bortsett fra eldre bad.

Boligeiendom beliggende i Grønlandstunet sameie som sammen med Grønlandshagen sameie danner storgårdskvartalene som omkranser gågaten Smalgangen på Grønland. Begge gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær. I tillegg er det to plan med parkeringsareal under bakken med mulighet for leie av parkeringsplass. Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst fra Smalgangen via portrom, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang. Kommunalt vann og avløp.

Blokken er oppført med grunnmur av armert betong og støpt og pusset kjellergulv. Prefabrikkerte sandwich veggelementer av betong. Isolering av mineralull i konstruksjonen. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongdekker. Utfyllende bindingsverk.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besøkt på befaringsdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhets yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhets, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	60	56	4	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, mellomgang, soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	60	56	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	60	56	0	4	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	63	56	3	4	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	3	3
Totalt m²	6	3	3

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en loftsbod på ca 3,0 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, gulvarealet i boden er ca 6,0 m2 som disponeres av leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, innglasset balkong på ca. 3,3 m2 med strømuttak. Betonggulv med overliggende parkettgulv, malt trepanel på rekkverk/vegg innside med overliggende glassflater på sidevegger samt to skyvevinduer i front. Himlingsplater i kassetter i tak. Antatt opprinnelig naturlig avrenning fra gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Parkettgulv og malt panel på rekkverk/vegger innside er montert i senere tid, ukjent år. Himlingsplater i kassetter er montert nye i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 85 cm fra topp parkettgulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Betonggulv under parkettgulv var ikke mulig å besiktige. Det ble registrert noe svikt i parkettgulv. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt manglende avrenningsmulighet fra balkonggulv på grunn av tett noe oppforet parkettgulv mot rekkverksside. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre avrenningsmuligheten fra gulv i innglasset balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1990.	
2-lags isolerglass vinduer i dør til innglasset balkong fra 1990.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB39) med sikkerhetslås og kikkhull fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra byggeår, bortsett fra at sikkerhetslås i dør mot fellesareal er montert ny i 2025 etter undertegnedes befarings og er derfor ikke besiktiget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1990 bør påregnes på noe sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca. 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
For øvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent Kjøkken:

Lyse, glattlakkerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre benkeplate med nedfelt rustfritt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.

Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.

Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i antatt ca 2013. Senere er benkeplaten pusset og oljet i 2025.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Ventilator med kullfilter over komfyr, type Røros Hetta.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Underkant ventilator er montert ca 45,5 cm over platetopp, dette er lavere enn anbefalt monteringshøyde med tanke på brannsikkerhet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest - Smalgangen 4-42. Arbeidet art: Nybygg - Boligblokk, datert 05.01.1994.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslange i kjøkkenbenk fra 2013.
3 røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
--	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår og 2025 i bad samt ca 2013 i benkeskap i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i leiligheten er i stor grad kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør i leiligheten, er hovedsakelig fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg, fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. Varmtvanns stoppekran fungerte som tiltenkt, kaldtvanns stoppekran var vanskelig/hard å stenge. Det er ikke hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til dusjbatteri stenges med unbrakonøkkel, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type unbrakonøkkel. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad, at kaldtvanns stoppekran på vanninntak til kjøkken er hard å åpne/stenge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vesentlig deler av det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er fra byggeår, bortsett fra kurs 6 til komfyr/platetopp som er fra senere tid, ukjent år. Deler av elektrisk anlegg til kjøkken er antatt montert nytt i ca 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilkoblet fjernvarme anlegg.
Vannbåren gulvvarme i bad.
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Levetidsbetraktninger til radiatorer er 60-80 år.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Mekanisk avtrekk.
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.
Det er ikke tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er etablert luftespalter i yttervegg over vindu/dør i stue to stykker og en i soverom.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990.
Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med eldre ettgreps servantbatteri og servantskapsmodul stående på gulv.
Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Stedvis sprekkdannelser i veggfliser.

Stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser samt noe manglende fugemasse.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1990.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs parkett.

Parkettgulv i soverom er montert nytt i 2022, forøvrig fra antatt ca 2013.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv mangler en mindre del mot en vegg i soverom.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malt tapet.

Alle vegger er malt i 2022, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte, bort sett fra i bad, se punkt våtrom.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,39 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra senere tid i eldre dørrammer fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående skyvedørgarderobe i soverom fra 2022.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250153	

Selger 1 navn
Teodor Ande Elstad

Gateadresse	
Smalgangen 28	

Poststed	Postnr
OSLO	0188

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250153

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

Beskrivelse

Vannlåsen under servanten på badet kunne dryppe litt av og til. Dette ble løst ved at rørlegger byttet vannlåsen og rør på avløp.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vannlås og rør på avløp fra servant.

Arbeid utført av

Rørlegger Tom Johansen

Filer

[Faktura 6956.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I den opprinnelige salgsoppgaven fra 2022 ble det opplyst om at man hadde observert skjevggkre i andre enheter i sameiet. Det har ikke kommet ytterligere meldinger om dette siden den gang.

Document reference: 1002250153

I løpet av eiertiden har det blitt gjort flere mindre oppgraderinger på leiligheten: - Vegger i alle rom, bortsett fra bad, ble malt i 2022. - Gulvet på soverommet fikk nytt parkettgulv som erstattet gammelt vinylgulv i 2022. - Gamle innebygde garderober ble erstattet med nytt garderober på soverommet i 2022. - Alle rom, bortsett fra bad, fikk montert LED-belysning (takplafond eller LED-panel) i taket i 2023. - I gangen mellom bad og soverom ble det bygget kontorpult i 2024. - Himlingsplatene på balkongen ble byttet i 2025. - Kjøkkenbenken ble slipt og oljet i 2025, og det ble fuget med silikon inn mot veggen. Leiligheten har også to mindre mangler, utover det som er beskrevet ellers i egenerklæringsskjemaet: - I forbindelse med bytte av gulvet på soverommet ble det lagt nye lister. Under radiatorrøret, inn i hjørnet mot balkongen, er det et parti på ca. 14 cm hvor det er glippe mellom list og parkett. Dette partiet er ikke synlig inne i rommet, da radiatorrøret dekker over glippen. - Lyset i vitrineskapene på kjøkkenet fungerer ikke. Det er ukjent hva som er årsaken, da dette ikke har vært undersøkt, siden lysene ikke har vært i bruk.

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Teodor Ande Elstad	da427101b7563b4ef09f28f9 c24a6af6bbaa57ba	06.05.2025 21:42:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

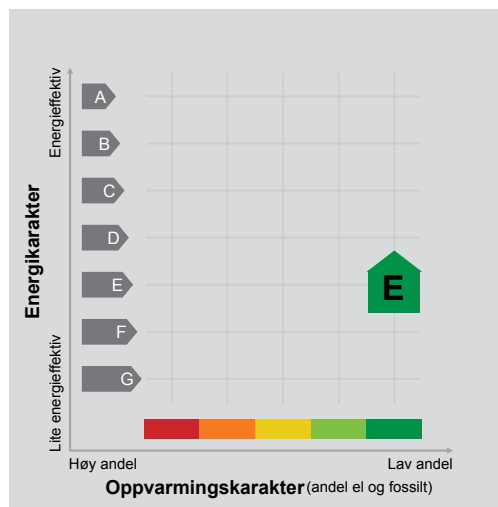
Document reference: 1002250153

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

ENERGIATTEST



Adresse	Smalgangen 28
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	117
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81134804
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-120349
Dato	14.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

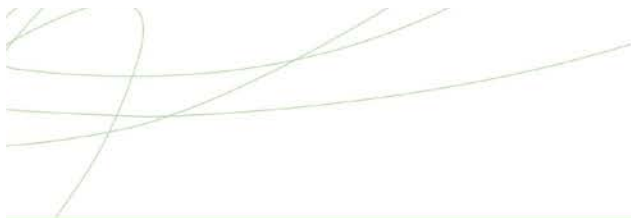
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
 - **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Smalgangen 28 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 464 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	4 min 0.3 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	13 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

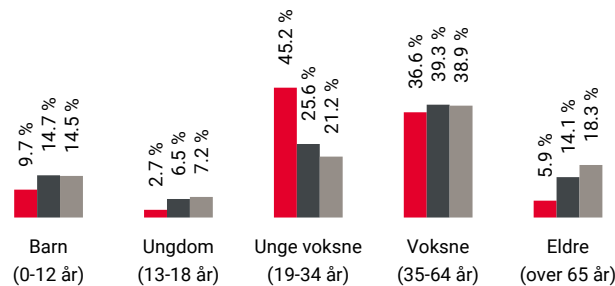
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område

Grønlands torg/Grønlands park
Oslo og omegn
Norge

Personer

4 516
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 718
490 708
2 654 586

Barnehager

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Lille Grønland barnehage (0-2 år) 25 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min
Kiwi Grønland Basar	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

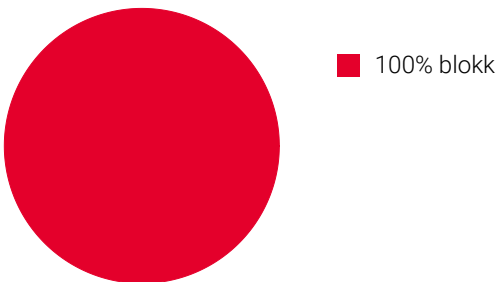
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Oslo spektrum 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  SATS Spektrum 4 min 
-  Fresh Fitness Grønland 6 min 

Boligmasse



«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

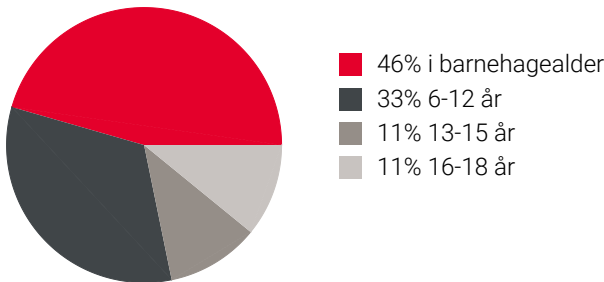
Sitat fra en lokalkjent



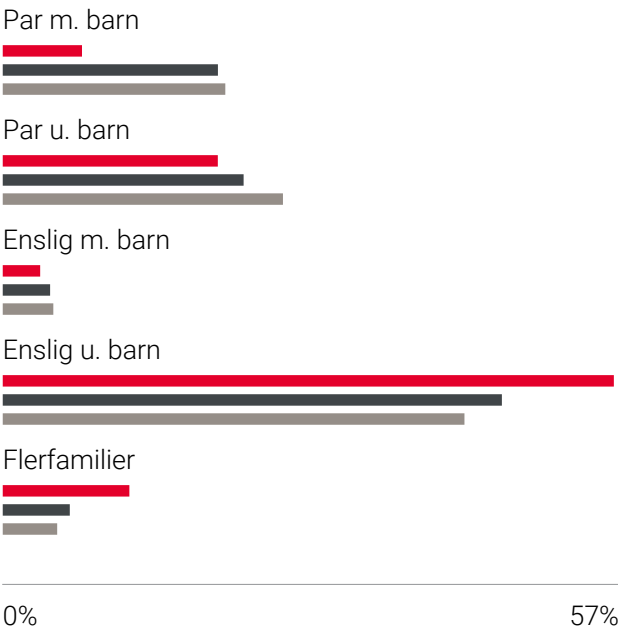
Varer/Tjenester

-  Grønlands Torg 0 km
-  Vitusapotek Grønlands Torg 0 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



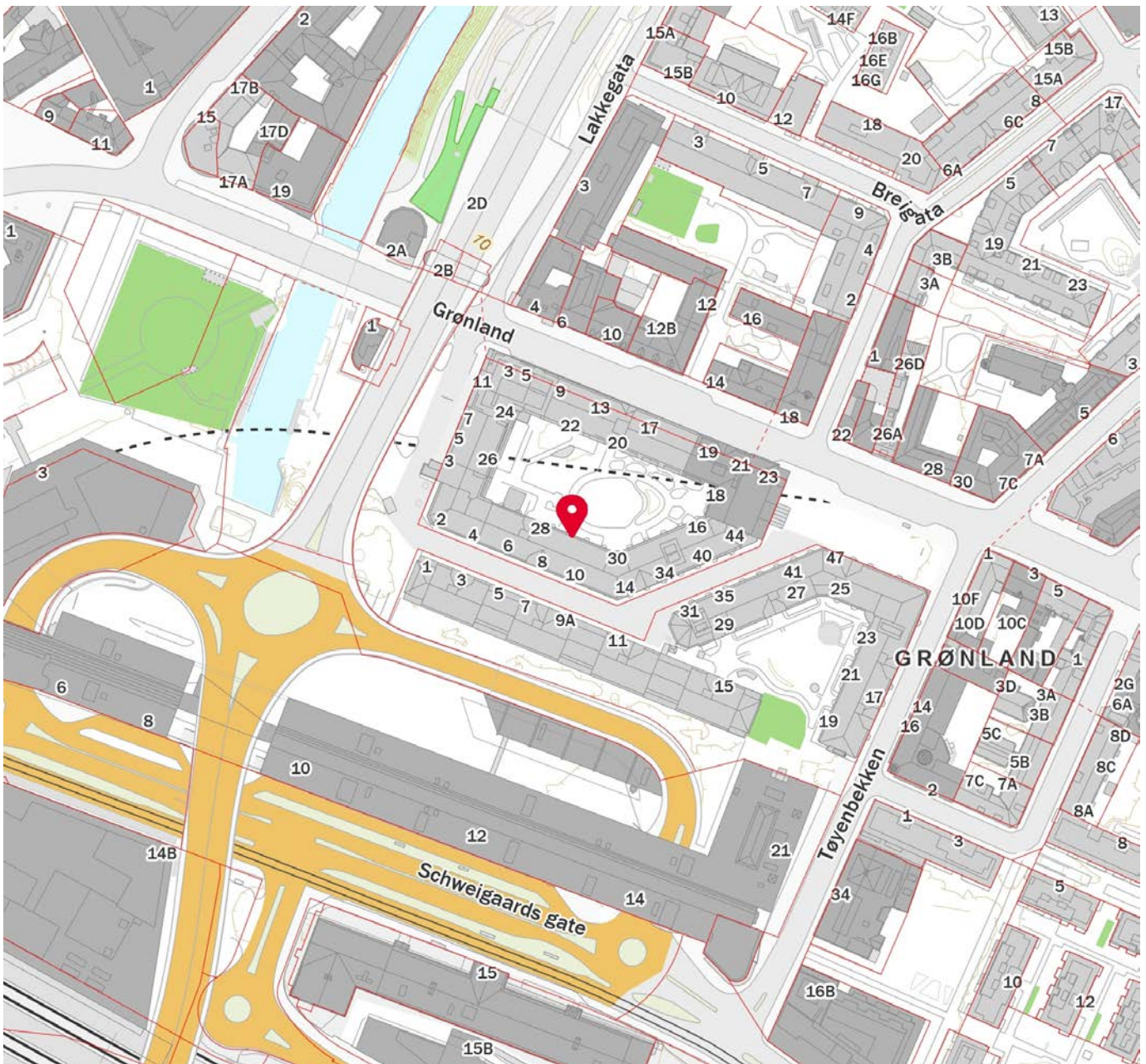
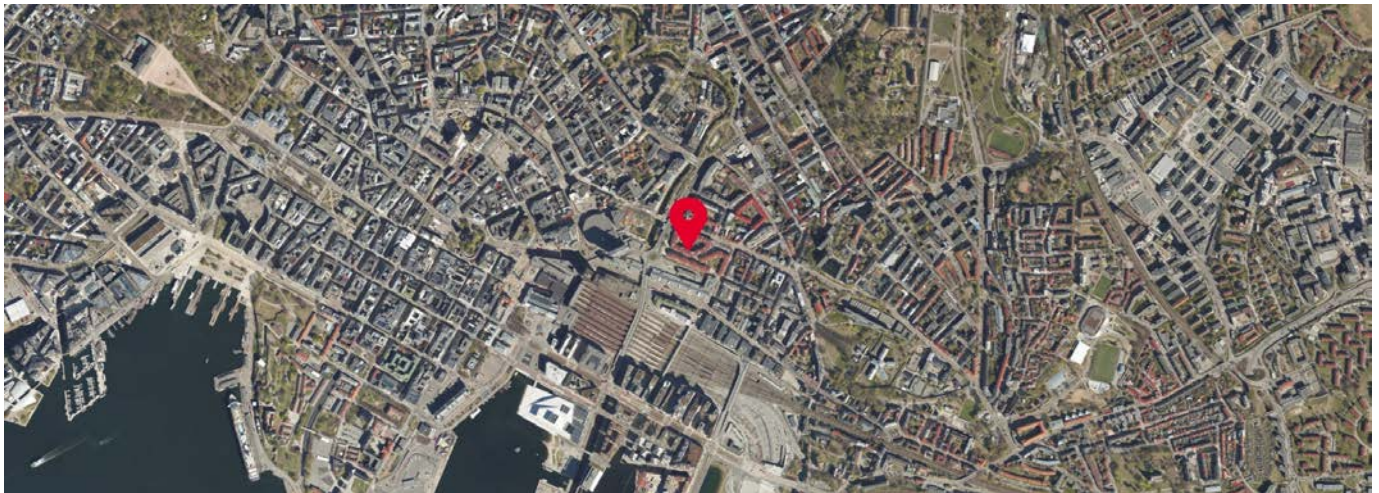
Familiesammensetning



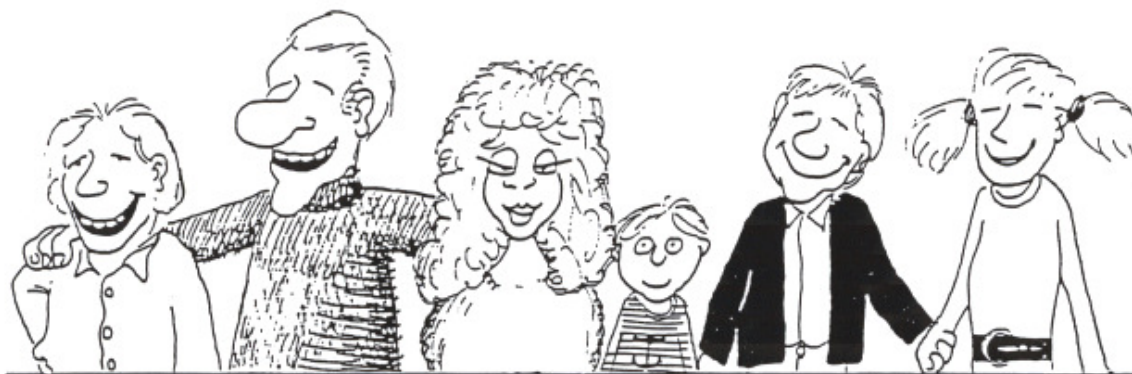
-  Grønlands torg/Grønlands park
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 Utleie 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 vekttertjenesten.
- 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 TEPER

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 vareeksporing 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.

Vareeksporing/uteservering: Vareeksporing/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 vegglin.
Smalgangen 14-44 (Evita - Kebabspesialisten)	Maksimum 1.20 m ut fra vegglin.
Smalgangen 2-T-banen	Maksimum 1,20 m ut fra vegglin.
Grønland 2-23 (Bobs Pub-Mix Storkiosk)	Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet

Vareeksporing/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 vareeksporing skal godkjennes på forhånd og krever i tillegg leieavtale med kommunen. Antallet stativer som godkjennes kan bli begrenset. All eksporing 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 vareeksporing: Vareeksporing er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre aktører. Vareeksporing 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. Vareeksporing 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

VEDTEKTER

SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

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

§ 11. Ordensregler	7
§ 12. Fellesutgifter	7
§ 13. Mindretallsvern	8
V. Arealbruk	8
§ 14. Barnehager	8
§ 15. Parkeringsarealer	8
§ 16. Næringsarealer	9
§ 17. Gangarealer	9
VI. Kameraovervåking	9
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer	9
VII. Vedlegg	10
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg	10
Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk	10
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 fullverdifsikret. 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 innsett 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

At en person er inhabil innebærer at det foreligger omstendigheter som kan svekke tilliten til personens upartiskhet som kan påvirke sakens utfall. Hvis styremedlem eller nærstående selv er part i saken vil 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 forvisse 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 saksliste
2. Styrets årsrapport
3. Regnskap og revisors beretning
4. Godtgjørelse til styret
5. Andre på forhånd innmeldte saker
6. Valg av tillitsvalgte:
 - a. Valg av styreleder
 - b. Valg av styremedlemmer
 - c. Valg av varamedlemmer
 - d. Valg av valgkomitémedlemmer

Bortsett fra de sakene som er nevnt ovenfor i pkt. 1 til 3 og pkt. 6 bokstav a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det 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 reseksjonering 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, tilleggsdelar 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 baderom 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 baderom iht. offentlige lover og regler. Originalt baderom 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 besluttet 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 garasjeseksjonen.

§ 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. Etasjene 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 reklameøymed, 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

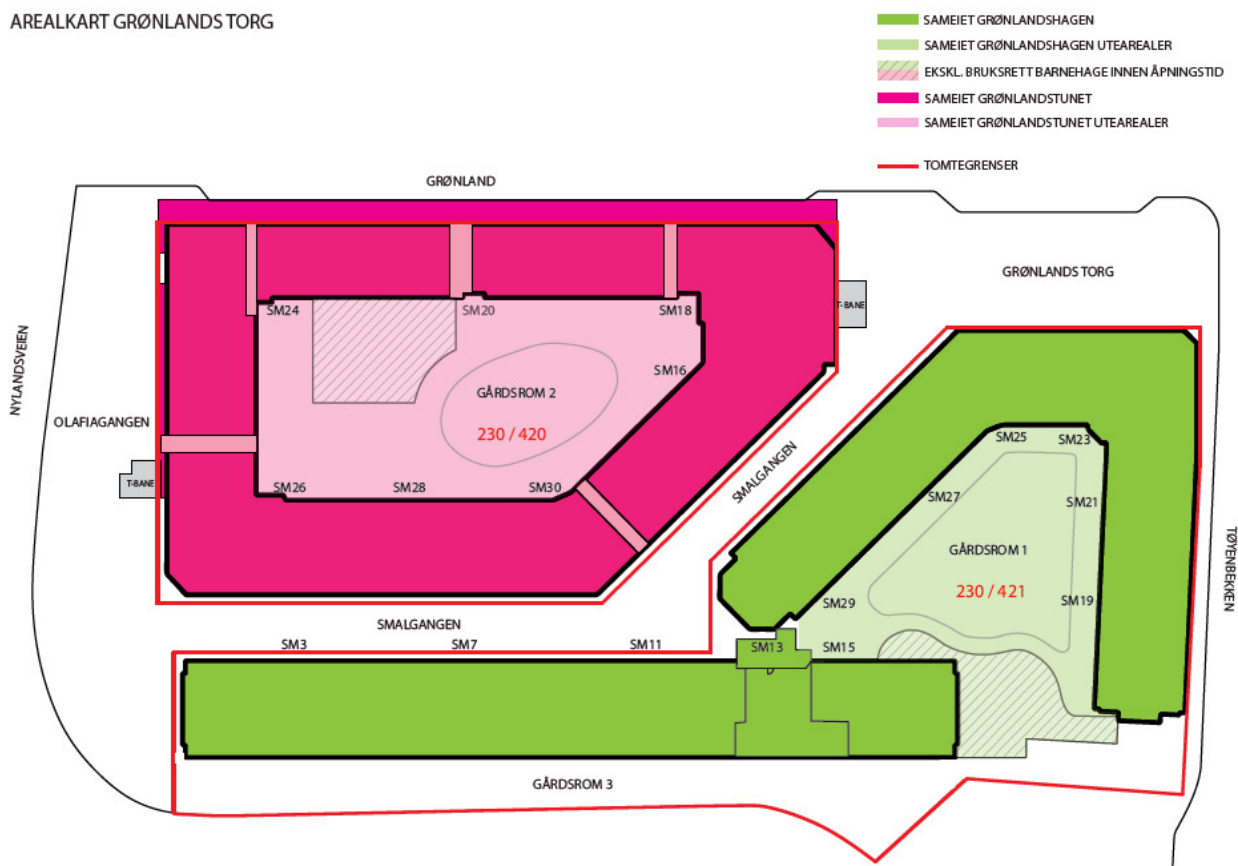
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer

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.

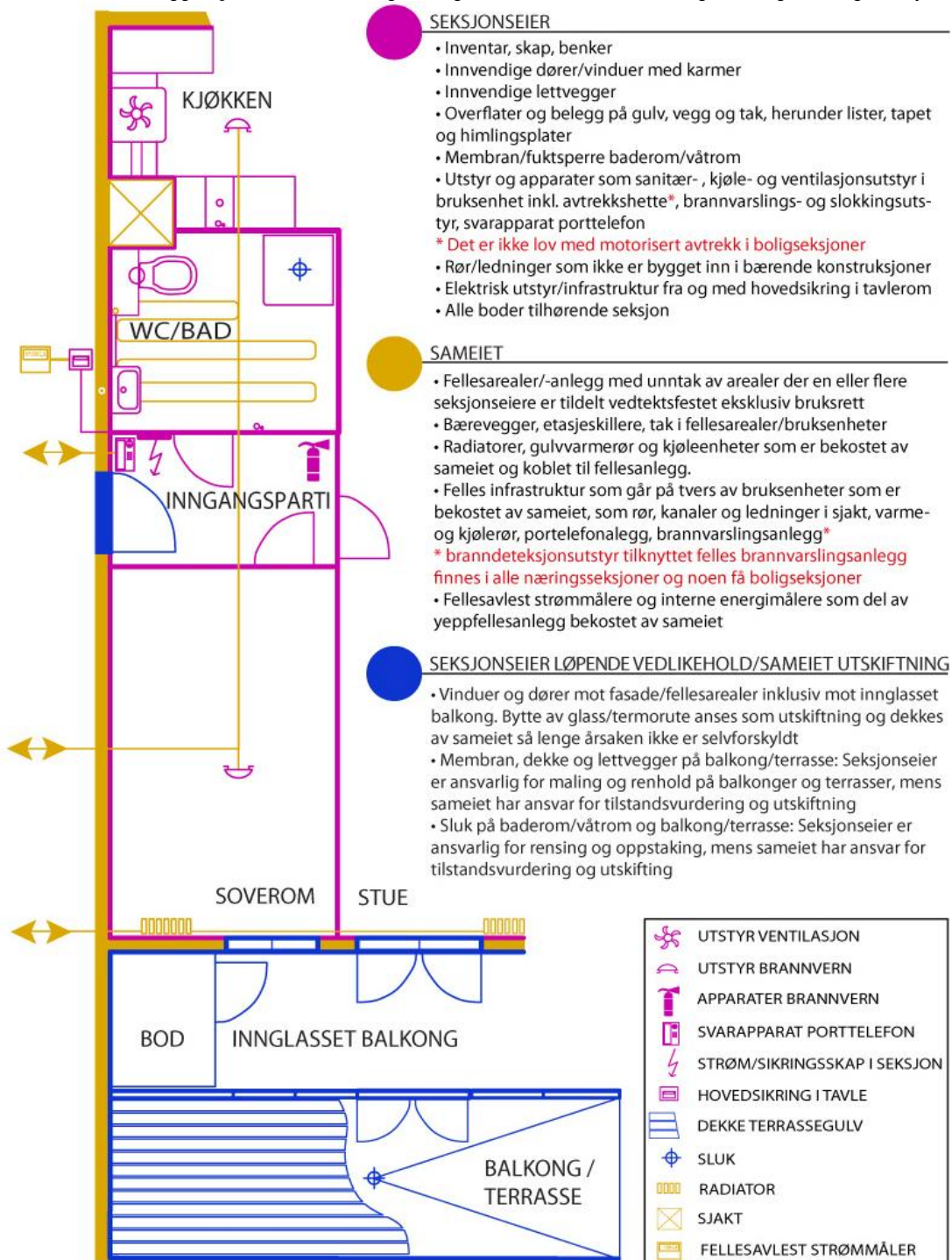
Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	59	59	123	B	54	54	245	B	47	47
2	B	56	56	124	B	62	62	246	B	47	47
3	B	59	59	125	B	49	49	247	B	47	47
4	B	53	53	126	B	56	56	248	B	51	51
5	B	53	53	127	B	56	56	249	B	41	41
6	B	64	64	128	B	56	56	250	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			
B = Boligseksjon				Areal næring				4995			
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:



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 29.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Grnlandstunet	V ³ r ref.: 461/117	Fjdselsdato eier: 17.04.1990
Smalgangen 28	Type: Boligsameie	
0188 OSLO	Eiere: Teodor Ande Elstad	
Organisasjonsnr: 982 991 811	Seksjonsnr: 117	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 259

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	39
	Kommunal renovasjon	178
	Felleskostnader energi	1 097
	Akonto strym bolig	349
	Felleskostnader	2 300
	Vedlikeholdsfond	296

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken.
Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.06.2025	Tot. utg. i kr.: 3 910
Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	39
	Kommunal renovasjon	178
	Felleskostnader energi	1 097
	Akonto strym bolig	(349,00 i Mai. 25) 0
	Felleskostnader	2 300
	Vedlikeholdsfond	296

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 0
Klient ajourf. l ³ n:	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2025

Utest ³ ende saldo: 0	
Felleskostnader: 0	Restanse: 0
Gebyr: 0	Forskudd: 0
Rente: 0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 38 897	Gjeld: 0	Andre inntekter: 2 080
	Utgifter: 137	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 117	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1990
G³ rds/bruksnr: 230/420 - seksjon:117
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8058

9: Forsikring

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 29.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Grnlandstunet	V ³ r ref.:	461/117	Fjdselsdato eier:	17.04.1990
Smalgangen 28	Type:	Boligsameie		
0188 OSLO	Eiere:	Teodor Ande Elstad		
Organisasjonsnr:	982 991 811			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

Parkering: I bygater. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Leies til markedspris.

N³ milj³: buss, t-bane, trikk og tog i umiddelbar n³ rhet. Butikker, teater, restauranter, puber, kiosker, Oslo sentral stasjon og Oslo spektrum i gangavstand. Meget sentral beliggenhet.

Ξ konto fjernvarme, varmtvann og str³ m faktureres sammen med felleskostnadene hver mnd. Det gj³ res oppmerksom p³ at avregning for forbrukt energi gj³ res ³ ret etter, slik man kan p³ faktura eller tilgodebel³ p for forbrukt energi i etterkant av eventuelt boligsalg. Dette gjelder selv om man p³ r bekreftelse p³ at man har ingen restanser per overtagelsesdato. Styret foretar avregningen av forbruket pr seksjon.

Signalleverand³ r: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Andre spesielle opplysninger: Sameiet har egen hjemmeside: www.gronlandstunet.no. Styret n³ nsker at alt fra eierne skal komme skriftlig, enten p³ e-post styreleder@gronlandstunet.no eller utleie@gronlandstunet.no eller i styrets postkasse som henger rett overfor betalingsautomaten i inngangen til parkeringshuset (Grnlandshagen).

Dyrehold: Forbud



INNKALLING 2024

Sameiet Grønlandstunet

Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00

USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

usbl

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 forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - USBL hovedkontor, 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 saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2023
- 3 Årsmelding 2023
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Etablering av solcelle på taket i Smalgangen 24
 - 5.2 Uavhengig kontrollkomite, habilitetsregler og profesjonalisering av driften
 - 5.3 Åpenhet rundt styrets kostnader og forretningsførerhonorarer
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av valgkomite

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 504.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av solcelle på taket i Smalgangen 24

Jeg foreslår at det etableres solcellepanel på taket i Smalgangen 24. Jeg foreslår at årsmøtet behandler forslaget.

Begrunnelsen for forslaget er både de til tider høye strømprisene og beredskapshensyn.

- **Strømprisene**

Dersom sameiet helt eller delvis kan være selvforsynt med strøm vil vi ha billigere strøm enn vi har når strømmen må kjøpes til markedspris.

- **Beredskap**

Den internasjonale situasjonen tilsier at sameiet må være forberedt på brudd i strømforsyningen. Å være selvberget med strøm vil være et svært godt beredskapstiltak

Enova-støtte

Jeg antar at sameiet kan få støtte fra Enova til etableringen av anlegget

Smalgangen 24

Jeg antar at takterrassen i Smalgangen 24 er det beste stedet i sameiet for et slikt anlegg.

Hilsen

Marianne Dalgard
seksjonseier 327

Forslag til vedtak: Det etableres solseller på takterrassen i Smalgangen 24.

Styrets innstilling: Styret er enig at solceller kan være aktuelt som del av energiforsyningen til bygget. Imidlertid bør dette gå inn som del av en helhetlig vurdering i den felles arbeidsgruppen mellom begge sameier om energieffektivisering. Gruppen skal arbeide med utgangspunkt i rapporten som Entro har levert. Her er også solceller omtalt.

5.2 Uavhengig kontrollkomite, habilitetsregler og profesjonalisering av driften

Vi har over tid merket oss at styret fungerer lite tilfredsstillende med økt tilfang av habilitetsbeskyldninger, personkonflikter og gamle feider mellom styremedlemmer, vitner om behov for en uavhengig kontrollkomite` for å sikre legitimitet til medlemmene i styret og valgkomiteen. Vi kan ikke ha stående udokumenterte beskyldninger om straffbare forhold mellom medlemmer av styret og valgkomiteen slik vi opplevde ved årsmøtet i 2023.

Vi foreslår derfor at følgende gjøres;

1) Kontrollkomite bør etableres

2) Karen Breen som sitter i styret i Grønlandshagen kan ikke også sitte i valgkomiteen for Grønlandstunet.

3) Ønsker utredning av en mer profesjonell drift - Hva med at Årsmøtet beslutter at en skal få anbud fra Obos med flere. Disse har gode avtaler som kan gi kostnadsbesparelser som veier opp litt av de økte kostnadene ved mer profesjonell drift.

mvh

Steinar Skaare seksjon 114 og seksjon 274 Sigrun Vaksvik (ektefelle) seksjon 178

Forslag til vedtak: 1) Kontrollkomite bør etableres.

2) Karen Breen som sitter i styret i Grønlandshagen kan ikke også sitte i valgkomiteen for Grønlandstunet.

3) Ønsker utredning av en mer profesjonell drift - Hva med at Årsmøtet beslutter at en skal få anbud fra Obos med flere. Disse har gode avtaler som kan gi kostnadsbesparelser som veier opp litt av de økte kostnadene ved mer profesjonell drift.

Styrets innstilling:

1. Styret mener det ikke er behov for en kontrollkomite. Kontrollkomite er ikke beskrevet i vedtektene eller Eierseksjonsloven og store utskiftninger i styret gjør at dette bare ville vært av historisk interesse.
2. På grunn av mulige interessekonflikter mener styret at styremedlemmer i Grønlandstunet eller Grønlandshagen ikke samtidig bør være i valgkomiteen i Grønlandstunet. Valgkomiteen bør være uavhengig av styrene
3. Driften er allerede i stor grad profesjonalisert og vi benytter for øyeblikket Akto Eiendom som ekstern drifter. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til å vurdere videre engasjementer av profesjonelle tilbydere, herunder eventuelt å vurdere en anbudsrunde mot flere aktører.

5.3 Åpenhet rundt styrets kostnader og forretningsførerhonorarer

Åpenhet rundt styrets kostnader (annen godtgjørelse)

Konto 7719 (Møter, div styre) hadde en 712% økning fra 2021 til 2022. Per tidspunkt for forslaget er det ikke opplyst om hva kostnaden for 2023 er. Tidligere økonomiansvarlig i styret opplyste på årsmøtet for 2023 at dette utelukkende var relatert til pizza på styremøter. Det fremstår som lite troverdig. Det er videre 11 000 i kontingenter og gaver. Er dette utelukkende kontingenter eller gaver?

Forslag til vedtak: Styret legger frem dokumentasjon på hva disse kostnadene relaterer seg til, samt opplyser om det i note dersom dette er kostnader til styret, i tråd med regnskapsloven.

Vedlikehold av sameiets soilerrør

Sammen med bad utgjør soilerrør en stor risiko. Soilerrør defineres som sameiets felles infrastruktur. Det normale er at slike soilerrør sjekkes og løpende vedlikeholdes. Til min info er de ikke vedlikeholdt tidligere.

Forslag til vedtak: Styret sjekker tilstanden på soilerrør og setter opp en vedlikeholdsplan. Videre vurderes spyling ned til kommunal infrastruktur samt behov for "strømpe".

Forretningsførerhonorarer

Sameiet hadde i 2022 kroner 323 000 i Forretningsførerhonorarer. Dette er 37 000 lavere enn Grønlandshagen. Honoraret er likevel av en slik størrelse at forslagsstiller ønsker at styret vurderer alternative leverandører.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å vurdere alternative leverandører av tjenesten, og inngå avtale dersom pris og tilbud for øvrig tilsier det.

--

Mvh

Andreas Ljøstad, seksjonseier 248

Forslag til vedtak:

1. Styret legger frem dokumentasjon på hva disse kostnadene relaterer seg til, samt opplyser om det i note dersom dette er kostnader til styret, i tråd med regnskapsloven.
2. Styret sjekker tilstanden på soilerrør og setter opp en vedlikeholdsplan. Videre vurderes spyling ned til kommunal infrastruktur samt behov for "strømpe".
3. Styret gis fullmakt til å vurdere alternative leverandører av tjenesten, og inngå avtale dersom pris og tilbud for øvrig tilsier det.

Styrets innstilling:

1. Post 7719 Møter, div. styret var i 2022 på 20 709 kroner. Det fordelte seg på julebord 8 000 kroner, servering på møter 5 709 kroner og gavekort styret ifbm. julen på 7000 kroner. Til orientering var posten i 2023 på 14 597 kroner hvor hele beløpet var til servering på styremøter og fellesmøter.
2. Angående vedlikehold av sameiets soilrør anbefaler styret at dette håndteres i den helhetlige og faglige tilstandsgjennomgangen av byggene som er på trappene som grunnlag for ytterligere detaljering av sameiets vedlikeholdsplan.
3. Styret er enig i at en med jevne mellomrom bør vurdere tjenester fra forretningsfører, og vil vurdere alternative leverandører når dette er hensiktsmessig. Det kan være synergier ved å gjennomføre dette sammen med nabosameiet Grønlandshagen som benytter OBOS, mens Tunet har USBL, for å få en felles forretningsførsel Grønlands Torg. Dette har også vært tema tidligere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johnny Lorents Rustbakken
Styremedlem, Kåre Ivar Gauksrud
Styremedlem, Erik Haraldseid
Styremedlem, Shobeir Razavinik
Styremedlem, Ali Javed Raja
Styremedlem, Andreas Jansen
Vaktmester med all tilgang, Asgeir P.L. Hjorthaug
Vaktmester med all tilgang, Olav Åker
Varamedlem, Ingvild Jamne
Varamedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	8 637 883	7 834 934
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 031 495	1 733 817
Tilbakeføring av avskrivning	62 712	62 712
Endringer i andre langsiktige poster	-1 725 726	-993 580
B. Endring arbeidskapital	-631 520	802 949
C. Arbeidskapital	8 006 363	8 637 883
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	11 080 521	17 205 735
Kortsiktig gjeld	-3 074 158	-8 567 852
C Arbeidskapital	8 006 363	8 637 883

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Grønlandstunet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 375 228	13 790 477	13 762 606	19 316 780
Sum leieinntekt		19 375 228	13 790 477	13 762 606	19 316 780
Andre inntekter					
Tilskudd	2	221 719	0	0	0
Diverse inntekt	3	49 595	98 090	96 408	97 000
Sum annen inntekt		271 314	98 090	96 408	97 000
Sum inntekt		19 646 542	13 888 567	13 859 014	19 413 780
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	4	725 816	1 283 590	1 401 945	761 000
Styre honorar	4	480 000	480 000	550 000	504 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	62 712	62 712	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		6 020 043	978 670	1 020 000	5 880 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 914 677	1 347 343	1 262 580	1 456 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 112 500	2 571 851	3 180 733	3 310 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	55 622	63 644	72 668	80 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	82 477	97 872	108 247	106 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 524 731	1 643 331	7 442 863	6 827 000
Revisjonshonorar		19 123	17 890	31 500	32 000
Forretningsfjrrer honorar		331 417	323 380	313 300	332 000
Andre honorar		3 406 870	2 057 516	1 673 864	4 478 000
Kontorkostnad		40 410	26 205	30 945	40 000
TV/bredb³ nd		750 720	769 774	750 000	750 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 481	0	5 000	5 000
Salg og reklamekostnad		13 338	0	10 000	15 000
Kontingenter og gaver		6 860	11 046	5 733	7 000
Forsikringer		689 152	662 052	700 595	738 000
Andre kostnader		34 012	59 197	60 501	67 600
Sum kostnad		19 271 961	12 456 071	18 620 474	25 388 600
Driftsresultat		374 581	1 432 496	-4 761 460	-5 974 820
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		656 913	301 322	325 371	475 000
Netto finansposter		-656 913	-301 322	-325 371	-475 000
ij rsresultat		1 031 495	1 733 817	-4 436 089	-5 499 820
Andre overfjrringer	12	1 725 726	993 580	0	0
Overfjrt sameiekapital		-694 231	740 237	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 031 495	1 733 817	0	0

Balanse 2023 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	5	37 148	45 403
Andre driftsmidler	5	12 716	67 172
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	7 875 010	6 149 284
Sum anleggsmidler		7 924 874	6 261 859
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		98 193	96 922
Kundefordringer		18 540	55 759
Kostnader til avregning		953 388	6 628 766
Andre kortsiktige fordringer		61 567	70 644
Forskuddsbetalte kostnader		140 062	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 808 770	10 353 645
Sum omløpsmidler		11 080 521	17 205 735
SUM EIENDELER		19 005 395	23 467 594

Balanse 2023 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
døremerket avsetning		7 875 010	6 149 284
Annen egenkapital		8 056 226	8 750 458
Sum opptjent egenkapital		15 931 237	14 899 742
Sum egenkapital	11	15 931 237	14 899 742
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		46 451	69 347
Leverandørgjeld		705 488	982 146
Skyldig off. myndigheter		22 728	75 423
A konto til avregning		1 458 912	6 087 156
Annen kortsiktig gjeld		840 580	1 353 780
Sum kortsiktig gjeld		3 074 158	8 567 852
Sum gjeld		3 074 158	8 567 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 005 395	23 467 594

Sted:_____

Dato:_____

Johnny Lorents Rustbakken
Styreleder

Andreas Jansen
Styremedlem

Shobeir Razavinik
Styremedlem

Ali Javed Raja
Styremedlem

Kåre Ivar Gauksrud
Styremedlem

Erik Haraldseid
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlnpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlnpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt beln p 3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig 3 ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt beln p 3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p 3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjrres p 3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lnpende under driftskostnader, mens p 3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokfjres og inntektsfjres i takt med opptjening. Inntektsfjring ved salg av varer/ tjenester skjer p 3 leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsfjres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lnnskjrning overfjres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet best 3 r av 340 boligseksjoner og 25 nN ringsseksjoner.

Sameiet er oppfjrt p 3 gnr. 230 b.nr 420/421 i Oslo kommune. Eiertoimt p 3 8 058 kvm.

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

M 3 lingsbaserte utgifter.

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

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st 3 r p 3 rapportlinjen i Kostnader til avregning 3.

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st 3 r p 3 rapportlinjen i A konto til avregning 3.

Avregning gjrres p 3 avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 307 264	11 012 688
3601 Kommunal renovasjon	752 160	752 160
3618 Leietillegg strym	5 565 015	10 875
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	159 120	475 320
3625 Leietillegg prosjekt 1	1 499 364	1 499 364
3690 Leie basestasjon	92 305	40 070
Sum	19 375 228	13 790 477

Note 2 - Tilskudd

Sameiet har mottatt tilskudd for energikartlegging som er utfjrt av Entro AS.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Njkkelsalg	13 600	22 810
3990 Andre driftsinntekter	27 045	74 980
3999 Andre inntekter	8 950	300
Sum	49 595	98 090

Note 4 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lynn til ansatte fra lynnssystemet	832 071	953 018
5102 Overtid fra lynnssystemet	866	0
5120 Timelynn fra lynnssystemet	30 718	0
5150 P ³ lypne feriepengar	103 639	114 362
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lynnssystemet	0	7 100
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-7 100
5400 Arbeidsgiveravgift	133 497	201 703
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lynnssystemet	14 613	16 125
5635 Yrkesskadeforsikring	7 280	6 548
5753 Tjenestepensjon OTP	20 972	53 440
5800 Refusjon sykepengar fra lynnssystemet	-417 839	-63 043
5801 Aga grl sykelynn (db) - fra lynnssystemet	-417 839	-63 043
5802 Aga grl sykelynn	417 839	63 043
5990 Andre personalkostnader	0	1 437
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	480 000	480 000
Sum	1 205 816	1 763 590

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 2,0 %.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg	Avfall stasjon	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	655 022	123 825	107 885
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	655 022	123 825	107 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	644 105	86 677	106 087
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 917	37 148	1 798
i rets avskrivninger :	43 668	8 255	10 788
Anskaffelsesår :	2009	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15	10

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	122 291	162 004
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjenester	517 540	32 462
6340 Heisalarm	54 337	28 918
6341 Brannalarm	10 548	5 182
6360 Annet renhold	184 223	154 368
6361 Fast renhold	742 305	680 245
6362 Skadedyrutryddelse	9 076	9 214
6364 Matteleie	33 783	30 372
6391 Snrjm³ king/strjing/feiling	25 734	21 075
6392 Containerleie/trjmming	78 687	81 092
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	136 152	142 412
Sum	1 914 677	1 347 343

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	25 171
6420 Leie av datautstyr	55 622	38 472
Sum	55 622	63 644

Note 8 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	7 799	6 898
6525 IT utstyr	8 958	8 857
6540 Inventar	11 061	18 388
6541 Kontormaskiner	0	2 495
6550 Lyspljyer, lysrjr, sikringer o.l.	0	3 555
6551 Njklr, lser, navnskilt, postkasser o.l.	29 083	22 829
6552 Driftsmateriell	12 279	20 357
6570 Arbeidstjy	10 168	14 493
6581 Programvare	3 129	0
Sum	82 477	97 872

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	408 382	28 670
6602 Vedlikehold VVS	142 954	77 296
6603 Vedlikehold elektro	342 913	200 934
6605 Vedlikehold fellesanlegg	15 000	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	3 515	57 597
6611 Vedlikehold heiser	227 300	507 053
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	3 785
6617 Vedlikehold brannvernustyr	143 464	97 300
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	130 060	248 928
6630 Egenandel forsikring	0	4 000
6641 Malerarbeider	3 297	36 244
6642 Snekkerarbeid	5 100	51 538
6643 Glassarbeid/Vindu	23 091	28 215
6644 Fasade/balkonger	0	226 678
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	18 473	18 219
6648 Vedlikehold djrer og porter	53 811	56 876
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	7 371	0
Sum	1 524 731	1 643 331

Note 10 - dremerkede midler

dremerkede midler er innt³ ende bank for vedlikeholdsfond.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	6 149 284	1 725 726	7 875 010
i rets resultat	8 750 458	-694 232	8 056 226
Sum opptjent egenkapital	14 899 742	1 031 495	15 931 237
Sum egenkapital	14 899 742	1 031 495	15 931 237

Note 12 - Andre overføringer

Det er tatt inn kr 1 499 364,- som leietillegg via felleskostnadene i 2023 og dette ble overført til vedlikeholdsfondet i 2023. Renter for 2023 er kr 226 362 og totalt overført vedlikeholdsfondet i 2023 = kr 1 725 726,-.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

Styreleder	Johnny Lorents Rustbakken (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Erik Haraldseid (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Kåre Ivar Gauksrud (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Ali Javed Raja (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Andreas Jansen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Shobeir Razavinik (sign.)	12.04.2024



Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grønlandstunets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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

2024-04-17 07:41:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5FSED-L0LJC-YMXP+E27IQ-7DPNL-YSVJ1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johnny Lorents Rustbakken
Styremedlem, Kåre Ivar Gauksrud
Styremedlem, Erik Haraldseid
Styremedlem, Shobeir Razavinik
Styremedlem, Ali Javed Raja
Styremedlem, Andreas Jansen

Varamedlem, Ingvild Jamne
Varamedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor

Styret i Sameiet Grønlandstunet består av ingen kvinner og 6 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, avtalenr 80658252. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter styreleder, Johnny Lorents Rustbakken, styremedlem Kåre Ivar Gauksrud, styremedlem Erik Haraldseid, styremedlem Shobeir Razavinik, styremedlem Ali Javed Raja, styremedlem Andreas Jansen, varamedlem Ingvild Jamne og varamedlem Lara Catharina Ifunanya Okafor. Ali Raja trakk seg fra styret i mars 2024 og er erstattet av varamedlem Ingvild Jamne.

Styret i Sameiet Grønlandstunet består nå av en kvinne og fem menn, en kvinne er varamedlem.

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, avtale nr. 80658252. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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

Det sittende styret har i denne perioden hatt 12 styremøter og behandlet 146 styresaker. Antall henvendelser på e-post og telefon fra/til beboere/eiere er ikke medregnet. Det samme gjelder antall møter med eksterne aktører, arbeidsmøter og arbeid i tillegg til styremøter. Styret har hyppig kontakt på E-post. Vi har kommunikasjon med styret i Sameiet Grønlandshagen, men har kun hatt ett fellesmøte 31. mai 2023. Det har vært arbeidet i noe felles prosjekter mellom sameiene.

Driftsleder Abdelfettah Zaim sa opp sin stilling 31. august. I tillegg erfarer vi at driftstekniker Tom Wallberg, som har arbeidet 100 % i Grønlandstunet, ikke vil komme i arbeid igjen. 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.

Protokoll fra fellesmøte 31. mai 2023 ble derfor følgende konklusjon tatt om driftsform framover:

«Kortsiktig løsning bestemmes av styrene hver for seg.

Langsiktig løsning er intensjonen at det velges en felles løsning etter utredning av en gruppe med to medlemmer fra hvert sameie.

Sameiene arbeider samtidig med å finne ut av hva vi kan samarbeide om fremover.»

Nabosameiet Grønlandshagen iverksatte juni 2023 arbeid med bytte av leverandør for vekttertjenesten og innhenting av tilbud på vegne av begge sameier uten å involvere Grønlandstunet. Tunet ba om involvering og satte krav om likebehandling alle 4 tilbydere og Tunet ble først involvert på et senere punkt når mye var klargjort. Tunet valgte å slutte seg til innstilt leverandør, men valget var ikke enstemmig. Det som oppfattes som uryddighet i prosessen og behandlingene av de ulike tilbyderne ble mye diskutert underveis.

Organisasjon og bemanning

I denne vanskelige situasjonen uten driftsleder og en langtidssykmeldt vaktmester har Tunet valgt å hente ekstern støtte fra Akto Eiendom for å sikre at vi kunne gjøre de tjenester som er nødvendig. Løsningen er en prøveordning som enten avsluttes 1. mai eller om vi blir enige om veien videre, kan fortsette med en langvarig løsning. Hvis det ikke lykkes, og vi ikke finner samarbeidet med Hagen tilfredsstillende, må vi finne en annen vei videre.

I denne perioden gjør Hagen et valg om hva som kan bli løsningen for dem også. Enten vil vi da samkjøre driften eller vi gjør egne valg.

Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinært årsmøte. Brannvern står alltid høyest på agendaen i sameiet, og det er gjort mange tiltak de siste årene for å øke sikkerheten for beboerne.

Oppgradering av barnehagen er nå avsluttet. .

Økonomi

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

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

Energi

Oppvarming og varmtvann i sameiet kommer fra fjernvarme levert av Hafslund Oslo Celsio. Fjernvarme betales gjennom fellesutgiftene og nivået på innbetalingen fra den enkelte seksjonseier settes etter størrelsen på seksjonen.

Sameiet har et felles abonnement for elektrisitet hos Ustakveikja Energi og ved årets slutt beregnes gjennomsnittsprisen sameiet har betalt. For 2023 var den 1,19 kroner pr. kWh. Seksjonseierne betaler inn et månedlig a-konto beløp. I begynnelsen av januar leses måleren til hver seksjon og forbruket i antall kWh ganges med sameiets kWh pris (1,19 kr.). Innbetalt a-konto trekkes fra forbruket og USBL sender oppgjøret til den enkelte sameier.

Denne ordningen har vi hatt i mange år og den har to fordeler for den enkelte seksjonseier. Den største fordelen er at seksjonseier slipper å betale fastleddet på om lag 1500 kroner pr. år. Den andre er at sameiene Tunet og Hagen handler elektrisiteten felles til over 700 seksjoner, og får derfor en bedre pris pr kWh. enn den enkelte sameier normalt vil få.

Imidlertid har Energiklagenemda avgjort at denne løsningen ikke lenger er tillatt. Det vil derfor bli installert AMS (smarte) strømmålere også i sameiene på Grønland Torg. Den enkelte sameier/beboer får da sitt eget abonnement mot en valgfri strømlleverandør. Styret hadde forventet at dette skulle skje i 2023, men det uteble. Sameierne vil bli orientert når AMS-målere skal installeres.

Energieffektivisering

Sameiene Tunet og Hagen fikk i 2023 overlevert en rapport om energieffektivisering fra selskapet Entro AS. Rapporten beskriver at sameiene har muligheter for betydelige innsparinger på energi. Spesielt er det trukket fram at gjenvinning av varmen i luften som ventilasjonssystemet suger ut av leilighetene har et betydelig potensiale. For å få dette til må det gjøres investeringer i styringsanlegg og varmegjenvinnere. Energieffektivisering er tiltak styret vil prioritere i tiden framover.

Drift og vedlikehold Sameiet Grønlandstunet

Styret har siden september 2023 engasjert Akto Eiendom i driften av sameiet. Akto har hatt driftsleder i 60% og vaktmester i 100% stilling, i tillegg til sameiets egen vaktmester 50% stilling.

Det har siden september, i tillegg til daglig drift, blant annet blitt gjort følgende:

- Egne tilsynsrapporter alle oppganger
- Utarbeidelse og presentasjon av vedlikeholdsplan
- Fornyelse av serviceavtaler
- Bytte av serviceavtaler (gartner og ventilasjon)
- Lukking brannavvik (Swecorapport 2019) – Gjenstår utskifting av skadede branndører
- Utskifting lamper i fellesarealer
- Erstattet ødelagt gulvbelegg med fliser i tre etasjer i nr. 24 (pilotprosjekt)
- Vanninntrengninger - forsikringssaker
- Laget nye sperringer etter dueinntrenging på loftet i nr. 20
- Veggedyr/skjeggkre - forsikringssaker
- Justering og vedlikehold brann- og rømningsdører hele bygget
- Mindre lekkasjer fra tak og inn på loft - økende utfordring.

I tillegg til overnevnte er driftsorganisasjonen nå i prosess med rådgivende ingeniører innenfor brann og bygningsfysikk for en helhetlig og faglig gjennomgang av byggene, med dertil hørende rapport og plan for tiltak. Spesielt gjelder dette:

- Yttertak alle bygg
- Brann- og rømningsdører
- Balkonger og terrasser (membraner, sluk og innglassinger)
- Baderom boligseksjoner
- Oppdatering av brannkonsept og branntegninger
- Gjennomgang og oppdateringer av tegninger tekniske fag.

Ny leverandør av vekttertjenester

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.

Proff har en døgnbemannet alarmsentral i Grønland 4 (rett over gaten fra Grønlandstunet). Ved hendelser utenom de oppsatte tidsrommene rykker de ut fra Grønland 4. Den plasseringen gjør at de kan være på plass i løpet av svært kort tid. Telefonnummeret den enkelte beboer kan ringe om noe skulle oppstå er: **457 32 747**

Det er i den nye vekteravtalen lagt opp til et klarere skille mellom driftsoppgaver og vekteroppgaver. Det innebærer at tjenester som å låne traller for flytting, ikke vil være tilgjengelig for uttak- og tilbakelevering på kveldstid. Slikt utlån kan bare gjøres når sameiets driftspersonell er tilstede på dagtid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Grønlandstunet

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet onsdag 25.06.2024 kl. 17:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Wiggo Wollbråten

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Morten Helsing og Marvin Våge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Tilstede var 64 seksjonseiere og 140 fullmakter.

Totalt 204 stemmer.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av fullmakter

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.7 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

1.8 Valg av tellekorps på 3 personer

Valgt ble: Erlend Spilling, Teodor Elstad og Vidar Kartstad

2. Valg av styre

a) Valg av styreleder

Valgt ble: Shobeir Razavinik

b) Valg av styremedlem

Valgt ble: Geir Baastad

3. Valg av valgkomite

Som valgkomite ble valgt:

Ingvild Jamne, Karen Breen og Patrick Schjølberg

Protokollen er godkjent.

Wiggo Wollbråten/s/
Møteleder

Morten Helsing/s/
Protokollvitne

Marvin Våge/s/
Protokollvitne



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smalgangen 28
0188 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre