

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld:	Kr 5 190 000,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 8 981 350,-
Felleskostn.:	Kr 26 361,-
Selger:	Thorbjørn Fritzøe Nielsen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2023
BRA-i/BRA Total	86/91 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 230, bnr. 107
Snr.	1
Andelsnr.:	11
Oppdragsnr.:	1002250349

DITT NYE
HJEM?

Bo godt i kjernen mellom Grønland, Bjørvika og Gamlebyen med kort vei til natur, sjø og byliv!

Nå har du muligheten til sikre deg en moderne leilighet fra 2023 med de fleste fasiliteter man kan ønske seg i en bolig. Med sin gode planløsning oppleves denne 4-roms leiligheten både som lys og luftig. Beliggenheten i 4.etg sammen med de store vindusflatene sørger for mye naturlig lys. Åpen stue/kjøkken løsning med utgang til en solrik balkong skaper en sosial atmosfære. Her bor du tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser, samtidig med kort vei til "alt".

Ved nedbetaling av fellesgjelden vil nye felleskostnader være kr. 4 736,-

- Kvaliteter:
- Nybygg garanti
 - Balkong vendt mot bakgård
 - Heis
 - Parkeringsmuligheter i området
 - Omkranset av grønne parkområder
 - 37 bussen rett utenfor



Innhold

Velkommen2

Plantegning32

Om eiendommen36

Tilstandsrapport48

Egenerklæring65

Nabolagsprofil93

Forbrukerinformasjon 100

Budskjema 101



VELKOMMEN!



LYS STUE

Boligen ligger fint til i 4.etg i bygg fra 2023 med heis. Et perfekt hjem for både avslappende hjemmekvelder og sosiale sammenkomster.

Overflatene er glatte og moderne, samt holdt i en harmonisk fargepalett som gjør det enkelt å føle seg hjemme.



De store vinduene fra gulv til tak kombinert med balkondøren gir mye naturlig lys og en luftig atmosfære.

Stuen har en åpen og romslig løsning som gir deg varierte møbleringsmuligheter. God plass til en stor sofagruppe og tv-benk.

Det er 1-stavs parkett gjennomgående i alle rom med unntak av bad og gang. Boligen har et balansert ventilsjonsanlegg.

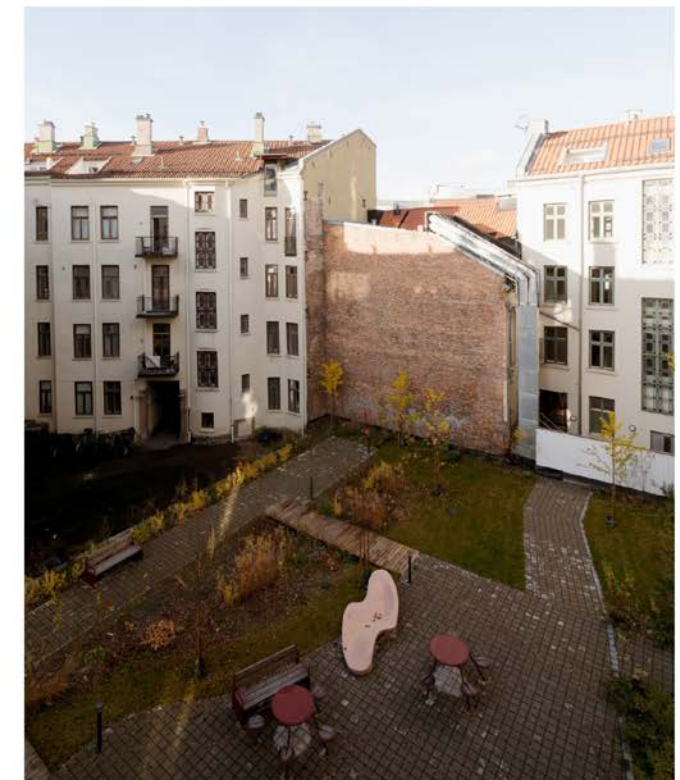




SOLRIK BALKONG

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong vendt mot felles bakgård på 6,3 kvm. Balkongen har både utelys og strømuttak.

Dette blir som et ekstra rom i sommerhalvåret. En balkong perfekt for morgenkaffen og lange kvelder med venner. Dette blir raskt ditt nye favorittsted!





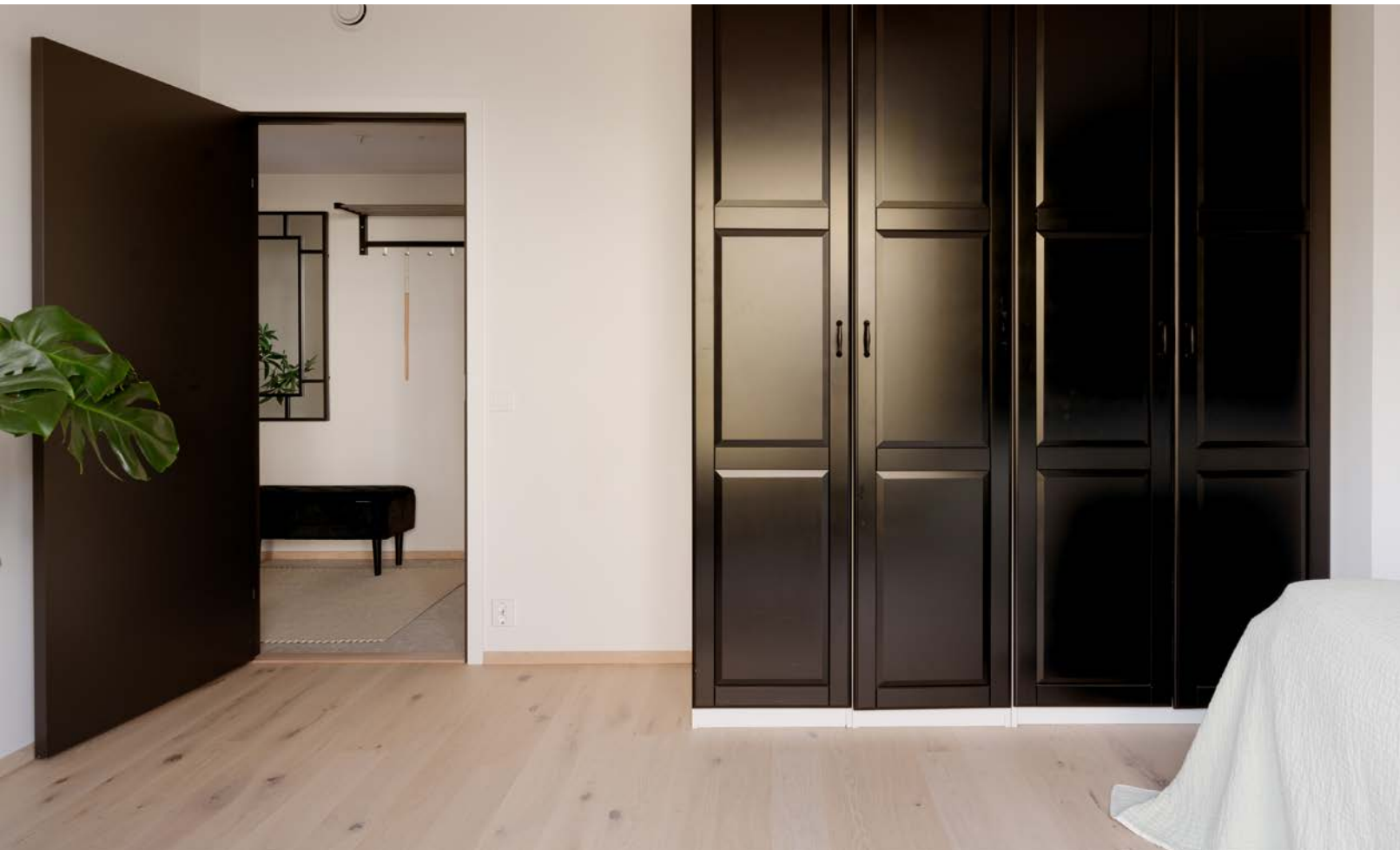
Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning, som gjør boligen sosial og luftig.

STILIG KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med mørkegrå, glatte fronter fra HTH kjøkken og laminat benkeplate. Komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Dette er en bolig som er godt tilrettelagt for sosialt liv. Her er det enkelt å invitere matglade venner og familie til hyggelige sammenkomster!





SOVEROM I

Hovedsoverommet er stort og luftig, med en stor garderobeløsning langs den ene vegg. Vinduet gir flott grønn utsikt over Botsparken.

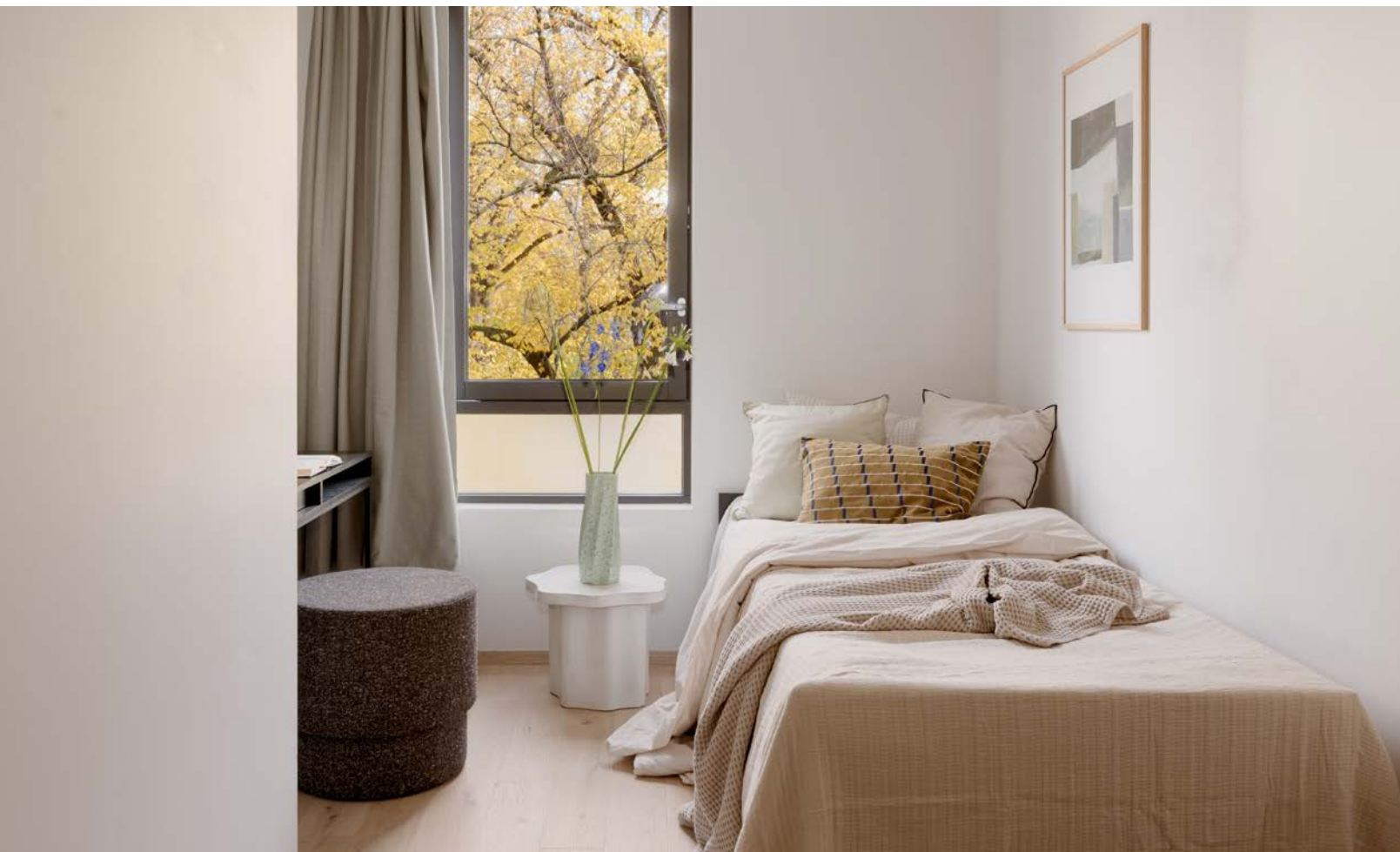
Her vekkes du av morgensol gjennom trærne utenfor.

God plass til en stor garderobe med masse oppbevaringsplass.

SOVEROM II

Soverom to er ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor. Et fleksibelt rom som også egner seg utmerket som walk-in garderobe.

Rommet har plass til seng og garderobeløsning. Det er plass til en skrivepult i hjørnet, perfekt for hjemmekontor eller hjemmelekser.





SOVEROM III

Soverom tre har god plass til en stor seng og nattbord på den ene siden.

Alle tre soverommene vender ut mot grønne omgivelser som blir invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.



BADEROM

Lyst, tidløst og pent baderom fra 2023 med gulvvarme og downlights med dimming.
Badet er utstyrt med servantskap, veggmontert speil, veggklosett, svingbare dusjvegger av herdet glass og opplegg for vaskemaskinsøyle.





WC-ROM

Pent WC-rom med delikate farger og moderne innredning. Et praktisk og rent uttrykk som passer resten av leiligheten.



Første møte med boligen er en romslig entré med stilrene fliser på gulv med gulvvarme. God plass til plassering av sko og henge opp yttertøy.



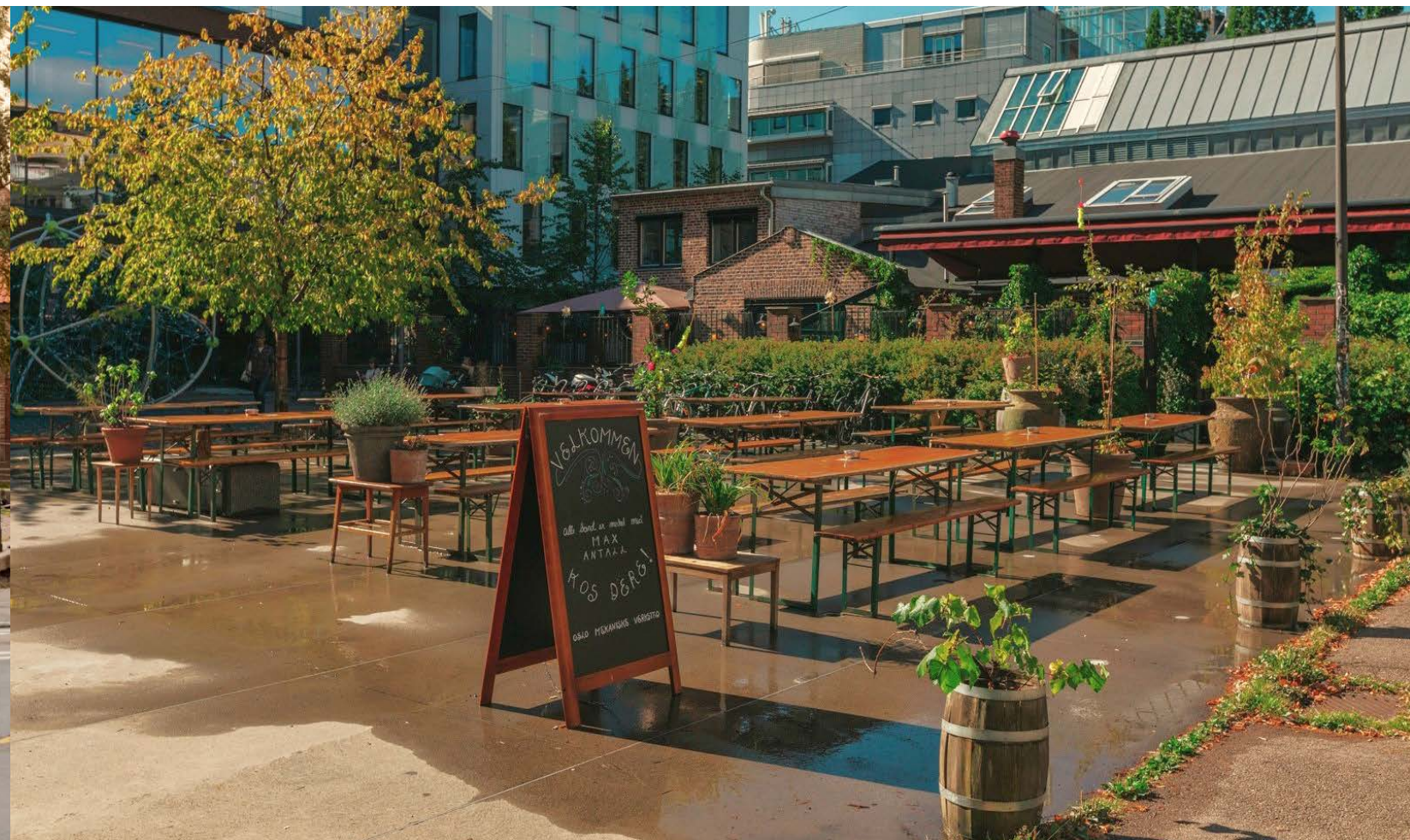


NÆROMRÅDE

Her bor du svært sentralt med kort vei til en rekke servicetilbud, grønne parker, sjø og byliv!

Dagens første kaffekopp kan kjøpes på Kaffebrenneriet i den gamle brannstasjonen, kun 2 min gange fra leiligheten.

På Teaterplassen finner du flere av byens mest populære utesteder som for eksempel Grønland Gym med god mat og drikke, dart og shuffleboard.



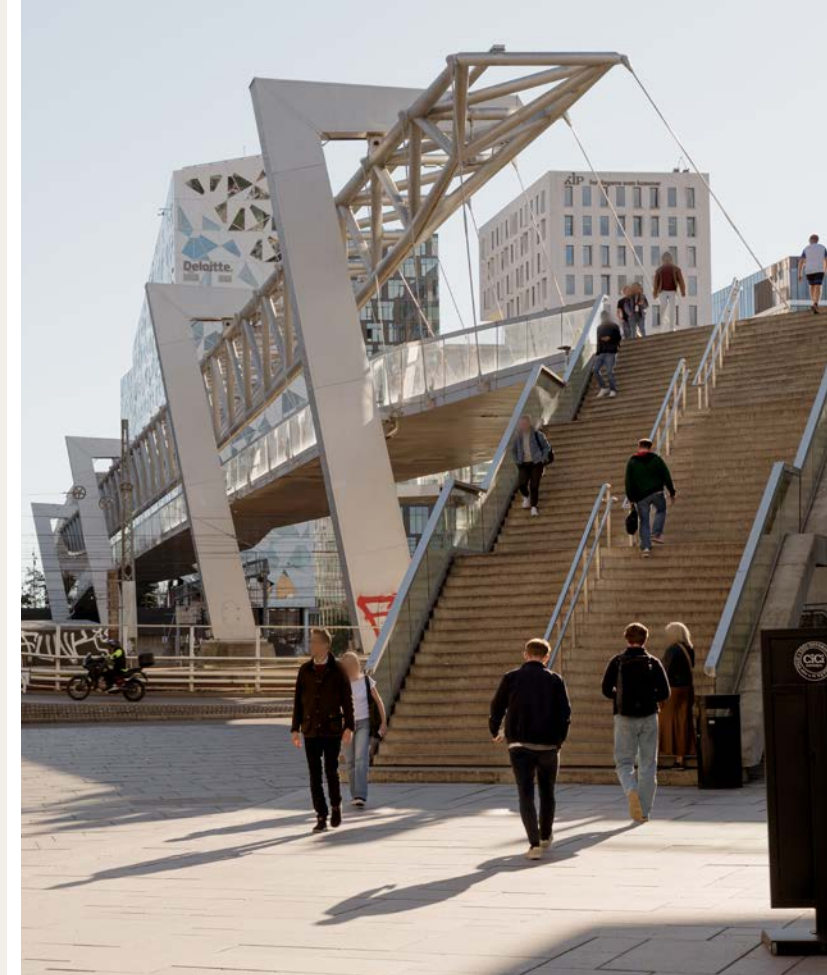


Botsparken rett tenfor døren er perfekt på fine sommerdager.

Vakre Botanisk Hage med naturhistorisk museum ligger også få minutter fra boligen!

Gangbrua som starter ved foten av Grønland tar deg over til Bjørvika på få minutter.

Munch brygge og Oslobukta byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.



Plantegning

4. etasje

Grønlandsleiret 55



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

4. etasje
BRA-i: 86 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje
6 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom med vaskekarr for sykler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger utført av Pilot Arkitekter i forbindelse Rammesøknad, datert 21.02.2020.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo, med kort vei til alt hovedstaden har å by på!

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike butikker, restauranter, kaféer og utesteder, samt et svært godt utvalg av kollektivtransport. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Botanisk

hage, Grønland Bazar, Bjørvika, Munch Brygge, Tøyen Torg og Oslo Sentralstasjon.

Nærområdet er i svært positiv utvikling. I Urtegata kommer snart det storslåtte Urtekvartalet, som fylles med restauranter, kafeer, og nye arbeids- og studieplasser innenfor kreative næringer, kultur og tech. Hele prosjektet er estimert å være ferdigstilt andre kvartal i 2025. Se www.urtekvartalet.no for mer informasjon.

Nærområdet byr på en rekke koselige kaféer og restauranter som Oslo Mekaniske Verksted, Vintage Kitchen, Olympen, Pigalle, Dattera til Hagen, Papegøye (Neongrut) og Golden Chimp. På Grønland finner du blant annet vinmonopol, apotek, post og matbutikker. For den matglade finner du de landets mest spennende frukt- og grønnsaksbutikker i dette området. I tillegg er det flere dagligvarebutikker som Coop, Rema 1000 og Meny i nærheten, samt søndagsåpen Bunnpris rett ved leiligheten.

Grønlands Torg og Tøyen Torg ligger noen minutter unna med et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag.

Gangavstand til det yrende livet på Grünerløkka med et drøss av populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, og flere unike forretninger på rekke og rad.

Akrobaten Gangbro knytter Grønland sammen med det spennende nye området i Oslo med Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Havnefronten har vært i sterk utvikling de siste årene med Operaen, det nye

Deichmanske Bibliotek og det nye Munchmuseet. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga er allerede et populært mål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Flotte tur og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Botsparken, Middelalderparken, Vålerengaparken, Tøyenparken og Kampen park finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum og Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer som vinter.

For den aktive har man et godt utvalg som Sats Bjørvika og Fresh Fitness Grønland. Ved Klosterenga og på Caltexløkka finnes det baner som blir aktivt brukt til fotball, slåball, basket o.l. På Rudolf Nilsens plass gjøres fotballbanen om til skøytebane om vinteren. Nye Jordal Amfi med parkanlegg har åpnet, og det nye Tøyenbadet skal ståferdig i løpet av 2024.

Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjø og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen. Velkommen til Gamle Oslo hvor endringer skjer stadig vekk og hever bydelen opp til nye høyder!

Godt kollektivtilbud i området med kort vei til offentlig kommunikasjon blant annet trikk, buss og T bane, samt gangavstand til Oslo Bussterminal og til Grønland T banestasjon, samt Oslo S / Karl Johans gate.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av tegl og beiset panel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som godt ivaretatt/nyoppført. Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og med god standard. Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår. 3-lags isolerglassvinduer fra 2023. 2-lags isolerglassvinduer fra 2023. 3-lags isolerglass vindu fra 2023 i balkongdør. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull, fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Vannlekkasje fikset gjennom BBL sin forsikring. Feil temp sensor for ventilasjon, reklamasjon sak er opprettet og skal utbredes så for levrاندør får inn delen.

Standard

INNVENDIG

Gulv med fliser i bad, Wc-rom og entre/gang, forøvrig 1-stavs parkett. Vegger med fliser i bad og Wc-rom, malte plater i ett soverom, forøvrig malte plater/mur. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,56 m.

BALKONG

Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 6,3 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende oppforet tregulv. Integrert avrenningrør i gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Behandlet, sort, metall spilerekkverk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med mørkegrå, glatte, folierte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk i 2024. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap, Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Komfyrvakt er etablert i ventilator. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2023 og fremstår som godt ivaretatt. Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra byggeår.

BADEROM

Badet ble oppført i ca 2023 med plast gulvsluk med klemmring for foliemembran. Fliser på gulv og vegger. Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskinsøyle.

TOALETTROM

Balansert ventilasjonsanlegg fungerte ikke på befaringsdag på grunn av feil på temperatur sensor i aggregatet i leiligheten, i henhold til eier. Utbedring av forholdet er i prosess med utbygger. Avtrekksventil er etablert i Wc-rom.

Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i alle soverom. Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i åpent kjøkken og alle soverom samt avtrekk i bad, åpent kjøkken og Wc-rom.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:
Toalettrom: TG-2 er satt med tanke på at det ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til veggklosettet og at det ikke er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på at Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten ikke fungerte på befaringsdag.

Baderom sanitærutstyr: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det finnes opsjonsavtale for mulig kjøp av parkeringsplasser i nærheten.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8780235

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming må benyttes i alle soverom. Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i alle soverom.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Boligen har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er nyoppført. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med

eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Felleskostnader inkluderer

Herav:
Oppvarming kr. 1 289,-
Lån nr: 9820826047; IN lån 1 - Akonto renter kr. 21 625,-
Lån nr: 9820826047; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00,-
Felleskostnader kr. 3 178,-
Bredbånd kr. 269,-

Felleskostnadene består i utgangspunktet av både kostnader til drift av bygget og felles tjenester som vaktmester, renovasjon, vask, bredbånd og TV(valgfritt), samt renter dersom IN-ordning ikke er benyttet. Borettslaget har et avdragsfritt felleslån første ti år, der beboere betaler renter på egen andel av fellesgjeld.

Fellesgjelden på egen enhet kan betales ned via IN-ordning (individuell nedbetaling). Nedbetaling kan kun skje to ganger i året. Ved nedbetaling (IN-ordning) av hele fellesgjelden vil nye felleskostnader være kr. 4 736,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 26361

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet opphører i januar 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Andel Fellesgjeld

Kr 5 190 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.10.2025

Andel fellesformue

Kr 20 059

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

G 55 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

929842316

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Borettslaget G55 består av to næringslokaler på gateplan og 28 leiligheter fordelt på åtte etasjer. Murbygget på ca 2000 kvadratmeter sto ferdig i januar 2024. Byggherre var Øie Eiendomsutvikling, utførende entreprenør var Ø.M. Fjeld AS.

PLANLAGTE SAKER FREMOVER

Bygget er halvannet år gammelt og det er dermed ikke behov for noe vedlikehold ennå, det er også innunder garantitiden på 5 år fremdeles, så skulle noe dukke opp vil vi i Styret kjøre det mot utbygger

for utbedring. Samarbeidet med utbygger er veldig bra. Styret informerer om 21.10.25 at det ikke er planlagt noen økning i felleskostnader.

IN-ORDNING

Borettslagets har et lån, tilsvarende 60%av opprinnelig kjøpesum. Effektiv rente på lånet er fra 28.7.25 på 5,12 prosent. Lånet er et annuitetslån med en løpetid på 40 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie (til 2034). Fellesgjelden på egen enhet kan betales ned via IN-ordning (individuell nedbetaling). OBOS administrerer IN-ordningen. Nedbetaling kan kun skje to ganger i året, i februar og august, du må betale inn ca 10 dager før fristen. For å få informasjon om eksakt frist, ta kontakt med OBOS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208260472
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 102 618 000,00
Innfrielsesdato: 29.01.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Avdragsfrihet opphører i januar 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Riktig rente på fellesgjelden er fra 30.10.2025 nominelt 4,79 % og effektivt 30.10.2025 4,9 %.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer.

Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 230, bruksnummer 107, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.Andelsnr. 11 i G 55 BORETTSLAG med orgnr. 929842316

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

301/230/107/1:
20.01.1917 - Dokumentnr: 912654 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1918 - Dokumentnr: 912589 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer i
branngavl
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1928 - Dokumentnr: 924569 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1949 - Dokumentnr: 314906 - Erklæring/avtale
Best om lysåpninger i gavlvegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1949 - Dokumentnr: 315490 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1950 - Dokumentnr: 300617 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1959 - Dokumentnr: 517269 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1960 - Dokumentnr: 510310 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Riktig dokumentnummer i pantebok og gammel grunnbok er 510510/1960.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1984 - Dokumentnr: 58893 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1860 - Dokumentnr: 900034 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:107
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

05.07.2023 - Dokumentnr: 717842 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1895/1979

Ferdigattest/brukstillatelse
Grønlandsleiret 55 - Oppføring av leilighetsbygg med næringslokaler - Ferdigattest - 2025
Grønlandsleiret 55 - Oppføring av leilighetsbygg med næringslokaler - Midl brukstillatelse - 2023

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning.

Saksnummer: 202456695
Grønlandsleiret 55 - Endring av våtrom og etablering av bod.

Saksnummer: 202453894
Hollendergata 8 - Reparasjon av råteskade. Bryting av brannskille.

Saksnummer: 202508745
Platous gate 14 og 16 - bruksendring fra kontor til studentboliger og bevertningslokale, påbygg og fasadeendring

Saksnr: 201615016
SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16.
Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51.
Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

Saksnr: 202305104
Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland.
Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

5 190 000 (Andel av fellesgjeld)

8 980 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 981 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 989 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 992 050 (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 1 350

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

31.10.2025

Grønlandsleiret 55 0190 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2023
BRA: 86 m²
BRA (ny arealstandard): 91 m²
BRA-i (ny arealstandard): 86 m²

Samlet vurdering



GNR: 230 BNR: 107 ANR: 11

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Grønlandsleiret 55
0190 Oslo

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; støttmurer, 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/revirenten 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/37129>

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 TG2

- Toalettrom
- Ventilasjon
- Våtrom:
 - Sanitærutstyr

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

22.10.2025

Rapportdato

22.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Thorbjørn Fritzøe Nielsen

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 borettslagets 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:

Grønlandsleiret 55, 0190 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

230

Bruksnr:

107

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

11

Leilighetsnr:

11

Byggeår:

2023

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og med god standard. Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 8 etasjer beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Grønlandsleiret.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av tegl og beiset panel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. flatt tak, tekktet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som godt ivaretatt/nyoppført.

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:

- Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 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	86	86	0	Entre/gang, bad/wc, Wc-rom, åpen kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom.	
Totalt m²	86	86	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	86	86	0	0	6
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	91	86	5	0	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens internareal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,0 m2, merket H0401.

Felles sykkelrom med vaskekarr for sykler.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 6,3 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende oppforet tregulv. Integrert avrenningrør i gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Behandlet, sort, metall spillerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 105 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 meter over terreng.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2023. 2-lags isolerglassvinduer fra 2023.	
3-lags isolerglass vindu fra 2023 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-1
Det ble ikke registrert nevneverdige avvik.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

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 med spiseplass: Kjøkkeninnredning med mørkegrå, glatte, folierte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk i 2024. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap, Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Komfyrvakt er etablert i ventilator. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2023 og fremstår som godt ivaretatt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra byggeår.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger utført av Pilot Arkitekter i forbindelse Rammesøknad, datert 21.02.2020.	
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 - Grønlandsleiret 55. Datert 06.10.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal. Brannslukningsapparat fra juli 2023. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensor i leiligheten samt i fellesareal. 3 røykvarslere i leiligheten.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk balansert ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg fungerte ikke på befaringsdag på grunn av feil på temperatur sensor i aggregatet i leiligheten, i henhold til eier. Utbedring av forholdet er i prosess med utbygger. Avtrekksventil er etablert i Wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfront over servant. Veggklosett. Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. Det er ikke gulvsluk i rommet.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til veggklosettet og at det ikke er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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 borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad, Wc-rom og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med Ballofix hovedstoppekraner og Aquastop på kaldtvannsinntak, adkomst via inspeksjonssluk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Hovedstoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak til leiligheten i lukket fordelingsskap i vegg i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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

6.10 Vannbåren varme

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.	
Skjult elektrisk anlegg. Elektrisk oppvarming må benyttes i alle soverom. (Forøvrig vannbåren gulvvarme i alle rom). LED downlight belysning i entre/gang, bad og Wc-rom.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 09.01.2024.	
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.	

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i alle soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i ett soverom med stoppekran, strupeventil og reguleringsventiler, adkomst via inspeksjonsluke. Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i åpent kjøkken og alle soverom samt avtrekk i bad, åpent kjøkken og Wc-rom. Separat ventilasjonsaggregat i leiligheten fra Komforvent er montert bak inspeksjonsluke i entre/gang.	
Balansert ventilasjonsanlegg fungerte ikke på befaringsdag på grunn av feil på temperatur sensor i aggregatet i leiligheten, i henhold til eier. Utbedring av forholdet er i prosess med utbygger.	
Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang. Tilluftsventiler gjennom yttervegg og luftespalter i vindusrammer er ikke etablert da leiligheten er oppført med balansert mekanisk ventilasjonssystem.	
TG-2 er satt med tanke på at Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten ikke fungerte på befaringsdag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold må utbedres.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2023 med plast gulvsluk med klemmring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,2 cm) dusjsone er ca 3,3 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall i nedsenket dusjsone.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,8 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Fuktsperre/membran og deler av klemring var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskinsøyle.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Avtrekkventil i himling i bad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjonsanlegg fungerte ikke på befaringsdag på grunn av feil på temperatur sensor i aggregatet i leiligheten, i henhold til eier. Utbedring av forholdet er i prosess med utbygger.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da det er manglende tilgjengelighet på grunn av utforet rørsjakt i vegg mot soverom, tilstøtende til dusjsone. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist «Brukshåndbok GL55» utover denne ble det ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2023.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, Wc-rom og entre/gang, forøvrig 1-stavs parkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble registrert ett mindre antatt riss i hjørne av en gulvflis i entre/gang.	
Parkettgulvet fremstår som godt ivaretatt.	

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad og Wc-rom, malte plater i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt ivaretatte.	

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i entre/gang, Wc-rom og bad, malte betongelementer i to soverom, forøvrig malte betongelementer/plater.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,56 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt ivaretatte.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Sorte, glattlakkerte dører fra byggeår.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner og videobilde. To frittstående garderobe i ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Varmesentral

- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250349	

Selger 1 navn	
Thorbjørn Fritzøe Nielsen	

Gateadresse	
Grønlandsleiret 55	

Poststed	Postnr
OSLO	0190

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1002250349

1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fikset gjennom BBL sin forsikring. Feil temp sensor for ventilasjon, reklamasjon sak er opprettet og skal utbredes så for levrandør får inn delen.

2

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

Svar

Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

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

Document reference: 1002250349

Initialer selger: TFN

2

66

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250349

Initialer selger: TFN

3

67

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

Document reference: 1002250349

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Fritzøe Nielsen	bc3946970bd89db7d2336ef13a80fd560db25f46	30.10.2025 11:56:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250349

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2405
G-55 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i G-55 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, OBOS Hammersborg 1. 6.etg H6.4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i G-55 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap_Mathias RichterK.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrullet kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i G-55 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for G-55 Borettslag som viser et overskudd på kr. 15.993.302. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 borettslagets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

09.05.2025 07:35:23

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

G-55 BORETTSLAG
ORG.NR. 929 842 316, KUNDENR. 2405

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-175 007 173
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 993 302
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-15 990 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	16	81 252 000
Øverført egenkapital		574
Tilført Tomt		-30 469 500
Tilført bygg	12	2 488 871
Tillegg for nye langsiktige lån	15	121 878 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		175 153 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		146 074
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		447 388
Kortsiktig gjeld		-301 314
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		146 074

G-55 BORETTSLAG
ORG.NR. 929 842 316, KUNDENR. 2405

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 399 517	0	0	5 770 860
Innkrevde felleskostnader	2	1 189 071	0	0	1 273 750
Andre inntekter	3	176 972	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 765 560	0	0	7 044 610
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-3 750	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-80 838	0	0	-84 880
Konsulenthonorar	5	-34 665	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-139 325	0	0	-69 000
Kommunale avgifter	7	0	0	0	-203 000
Kostnader sameie	18	-625 350	0	0	-520 000
Energi/fyring	8	-332 898	0	0	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 320	0	0	-90 384
Andre driftskostnader	9	-71 394	-141 442	0	-51 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 363 539	-141 442	0	-1 038 464
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		5 402 021	-141 442	0	6 006 146
Innbetalt andel fellesgjeld		15 990 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		21 392 021	-141 442	0	6 006 146
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 601	7 747	0	0
Finanskostnader	11	-5 402 321	-9 684	0	-5 771 000
RES. FINANSINNT.-KOSTNADER		-5 398 720	-1 937	0	-5 771 000
ÅRSRESULTAT					
		15 993 302	-112 215	0	235 146
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15 993 302			
Avsatt konsernbidrag		0	700 752		
Avsatt til annen egenkapital		0	2 033		
Overført fra annen egenkapital		0	-815 000		
G-55 BORETTSLAG ORG.NR. 929 842 316, KUNDENR. 2405					

4

[SNAVN]

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	172 660 500	175 149 371
Tomt		30 469 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		203 130 000	175 149 371
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 640	0
Andre kortsiktige fordringer	13	170 784	0
Driftskonto OBOS-banken		269 186	0
Sparekonto OBOS-banken		4 778	0
Fordring på konsernselskaper		0	831 000
Bankinnskudd og kontanter		0	148 737
SUM OMLØPSMIDLER		447 388	979 737
SUM EIENDELER		203 577 388	176 129 108
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 5 000		140 000	140 000
Opptjent egenkapital	14	15 996 074	2 198
SUM EGENKAPITAL		16 136 074	142 198
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	105 888 000	175 855 269
Borettsinnskudd	16	81 252 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		187 140 000	175 855 269
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt		0	130 070
Leverandørgjeld		4 743	1 571
Påløpte renter		296 571	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		301 314	131 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 577 388	176 129 108
Pantstillelse	17	203 130 000	203 130 000
Garantiansvar	18	163 486	0
Oslo, 05.052025			
Styret i G-55 Borettslag			

5

[SNAVN]

Mathias Richter Kolsaker

Yngve Ausland

Kristin Olaussen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

778 398

	6	[SNAVN]
Oppvarming	315 681	
Kabel-TV	94 992	
Kapitalkostnader på IN-lån	5 410 993	
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 476	
Overført til kapitalkostnader	-5 399 517	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 189 071	
NOTE: 3		
ANDRE INNTEKTER		
Viderefakturerte fakturaer	176 972	
SUM ANDRE INNTEKTER	176 972	
NOTE: 4		
REVISJONSHONORAR		
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.		
NOTE: 5		
KONSULENTHONORAR		
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 665	
SUM KONSULENTHONORAR	-34 665	
NOTE: 6		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		
Drift/vedlikehold bygninger	-37 593	
Drift/vedlikehold elektro	-13 289	
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 442	
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 002	
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 325	
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.		
NOTE: 7		
KOMMUNALE AVGIFTER		
Renovasjonsavgift	0	
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	0	
kommunale avgifter 2024 er viderefakturert		
NOTE: 8		
ENERGI/FYRING		
Elektrisk energi	-20 031	
Fjernvarme	-312 867	
SUM ENERGI / FYRING	-332 898	
NOTE: 9		
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Driftsmateriell	-2 166	

	7	[SNAVN]
Vaktmestertjenester	-26 250	
Renhold ved firmaer	-32 532	
Gressklipping	-1 785	
Andre fremmede tjenester	-5 832	
Trykksaker	-10	
Andre kontorkostnader	-55	
Porto	-545	
Bank- og kortgebyr	-2 218	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 394	
NOTE: 10		
FINANSINNTEKTER		
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 339	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 262	
SUM FINANSINNTEKTER	3 601	
NOTE: 11		
FINANSKOSTNADER		
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 159 380	
Renter og gebyr på lån utbygger	-240 137	
Renter på leverandørgjeld	-2 804	
SUM FINANSKOSTNADER	-5 402 321	
NOTE: 12		
BYGNINGER		
Kostpris/bokført verdi 2024	172 660 500	
SUM BYGNINGER	172 660 500	
Tomten ble kjøpt i 2024		
Gnr.230/bnr.107		
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.		
NOTE: 13		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Avregningskonto, IN	45 688	
Viderefaktureres i 2025	125 096	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	170 784	
NOTE: 14		
ANNEN EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital IB	2 198	
Overføring til egenkapital	574	
Årsresultat uten IN	3 302	
Opptjent egenkapital UB	6 074	6 074
Egenkapital fra IN tidligere		0

8		[SNAVN]
Egenkapital fra IN 2024		
Reduksjon EK fra		15 990 000
IN		0
SUM ANNEN		
EGENKAPITAL		15 996 074
NOTE: 15		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,18 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024		-121 878 000
Nedbetalt tidligere, ordinære		
avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære		
avdrag		0
Nedbetalt tidligere, IN		0
Nedbetalt i år, IN		15 990 000
		-105 888 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-105 888 000
AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN		
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva		
lånekostrnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale		
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags-		
og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene		
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise		
forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller		
investeringer.		
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene		
skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått		
avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene		
økes med det beløp som er angitt i tabellen under.		
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.		
		Første avdrag er
		30/05-2034
Leilighetsnr		
OBOS Boligkreditt AS		
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2034		
6		1 650
2, 8		3 150
12, 16		3 300
4, 5, 20		3 350
9		3 400
13		3 450
17, 24		3 550
21		3 600
25		3 700
3		5 750
7		5 800
11, 14, 18, 22		5 850
10		5 950
Vedlegg 1		
15 av 18		
Årsregnskap_Mathias RichterK.pdf		

9		[SNAVN]
15		
19		6 000
26		6 050
23		6 250
27		6 300
		8 450
NOTE: 16		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig i år		-81 252 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-81 252 000
NOTE: 17		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		81 252 000
Pantelån		105 888 000
Beregnete IN-forpliktelser		15 990 000
TOTALT		203 130 000
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:		
Bygninger		172 660 500
Tomt		30 469 500
TOTALT		203 130 000
NOTE: 18		
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG		
Selskapet eier 1895/1979 i selskap 2406 G-55 Eierseksjonssameie		
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i G-55 Eierseksjonssameie.		
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i G-55 Eierseksjonssameie og utgjør		
kr 163 486.		
Selskapets andel i G-55 Eierseksjonssameie bokføres som anleggsmidler		
under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" i 2025 når G-55 Eierseksjonssameiets		
årsregnskap er godkjent av årsmøtet i 2025.		
Vedlegg 1		
16 av 18		
Årsregnskap_Mathias RichterK.pdf		

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 2405 Selskapsnavn: G-55 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR Borettslaget G55

Vedtatt på ordinært årsmøte 10.06.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboer-reglementet følges.

Boligeierne i G55 er selv ansvarlige for vedlikehold av egen seksjon

2. GENERELT ANSVAR

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Hver bolig og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Brudd på husordensreglene kan medføre påtale.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Alle beboerne i G55 oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00– 06.00 søndag - torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag).

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Reglene i Lov om helligdager og helligdagsfred gjelder. "På helligdag fra kl. 00 til 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm". Det samme gjelder for høytidsdager. 1.januar, 1.mai og 17.mai.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer i forkant, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–19:00
- Lørdager klokken 09.00–17:00
- På søndager mellom kl. 00-24 tillates ikke utilbørlig larm.

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppelsykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Barnevognen kan settes i oppgangene, men skal plasseres slik at de ikke er til hinder for andre.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang og i fellesarealet rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke bakgård til aktiviteter til sjenanse for dine naboer. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller andre stimulig som avgir lukt/røyk i fellesområder som trapper, ganger, heiser eller i bakgård nær innsug til ventilasjonen er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Det skal settes opp skilt på postkasser. Det tillates kun lapper i en kort overgangsperiode.

5.1 Porttelefon

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. SØPPEL

Det er et felles søppelrom med egne kasser for restavfall (mat, plast og vanlig rest) og egne kasser for papp.

I avfallskasser for papp og papir skal det kun kastes papp og papir av en størrelse som passer oppi kassene. Det skal ikke kastes plastposer i pappavfall.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall som må anbringes av hver eier til riktig sted). Mat- og plastavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo Kommune. Poser skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal også legges i poser som knyttes igjen.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, store pappesker, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallskassene.

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

7. BALKONG/TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen balkong. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets/borettslagets fellesområder. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i bakgård eller til andres balkonger. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

Det er ikke tillat å kaste snø ut fra verandaene. Dette på grunn av at det spruter snø/is på vinduene til de som bor under.

8. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo og i FDV til hver leilighet.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

9. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom, dvs i bakgråd, er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at utearealets standard kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader/balkonger/terrasser) og bod-arealer. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

13. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk (disse kan fjernes av vaktmester). Her er det forbudt å parkere motorsykler/mopeder.

14. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

Nabolagsprofil

Grønlandsleiret 55 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 484 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

	Politihuset Linje 37	0 min	0 km
	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min	0.6 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	1.1 km
	Oslo Gardermoen	36 min	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	6 min	0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	13 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min	1.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

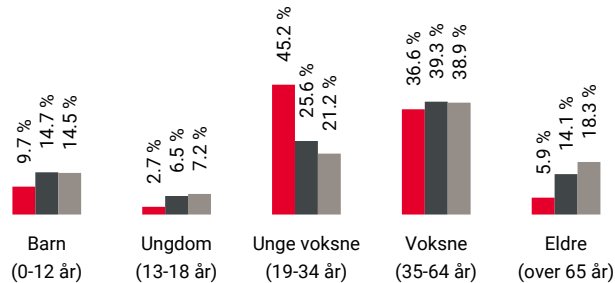


Naboskapet
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands park	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	2 min	0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min	0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Gående
- 

2. Tog/t-bane
- 

3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100



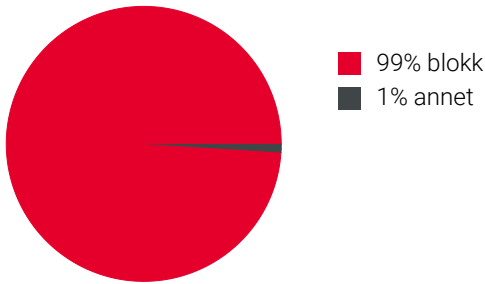
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

 Ruinparken balløkke Ballspill	6 min 
 Urtehaven balløkke Ballspill	7 min 
 Fresh Fitness Grønland	3 min 
 CrossFit Gamlebyen	5 min 

Boligmasse



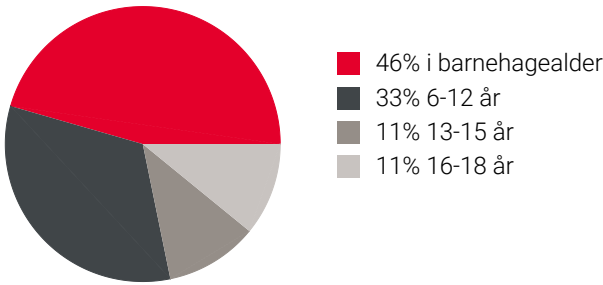
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

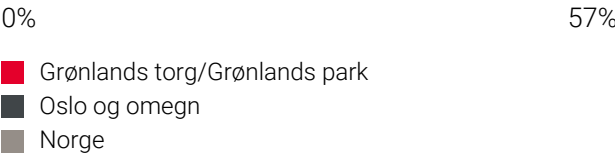
Varer/Tjenester

 Grønland Basar	5 min 
 Vitusapotek Grønland Basar	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

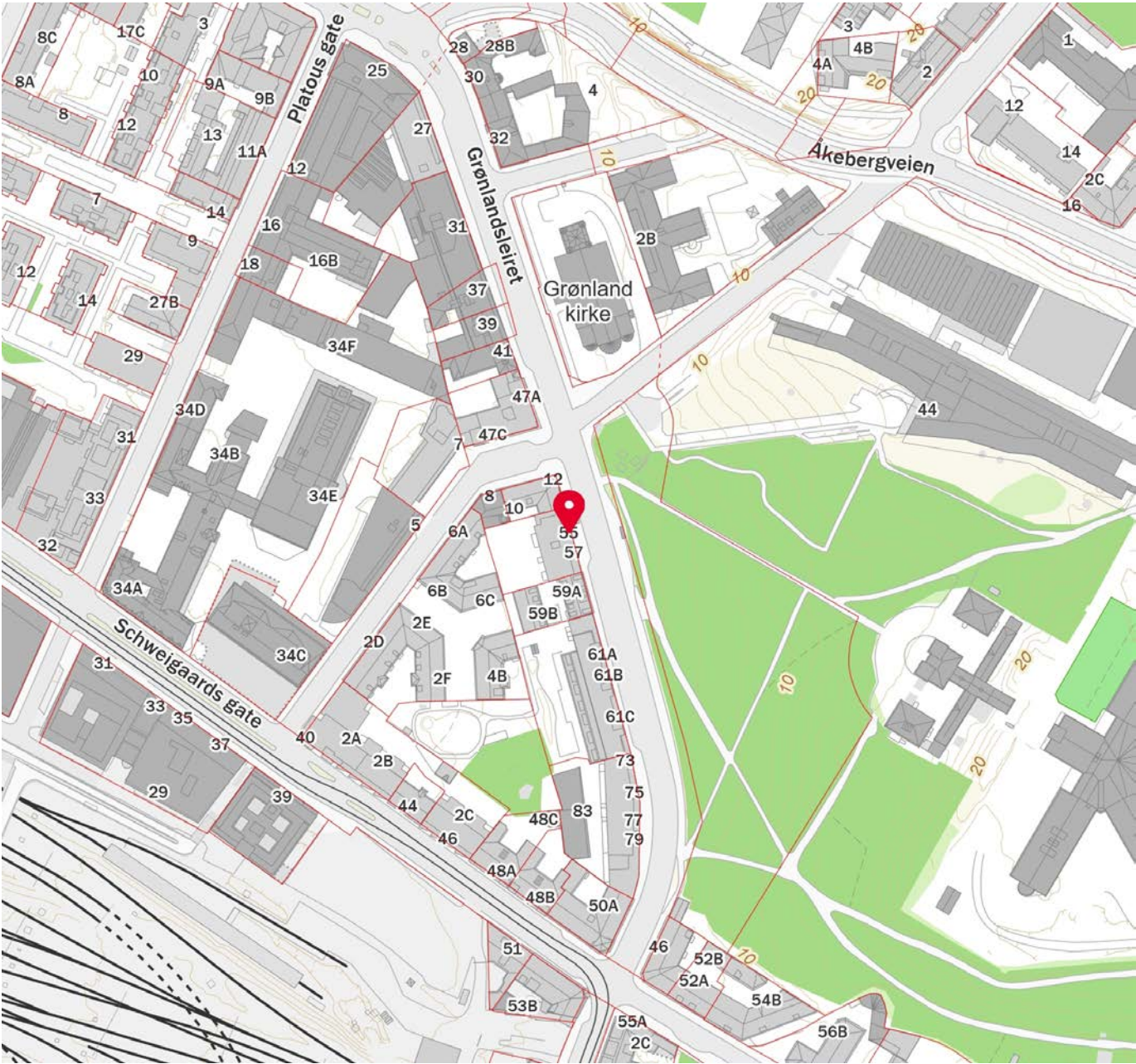


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

• 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Grønlandsleiret 55
0190 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre