

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

## Sindre Holt

**Mobil** 412 87 165

**E-post** sindre.holt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 142 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 792 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 200,-  
**Selger:** Jan Heggelund

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 75/79 kvm  
**Tomtstr.:** 10297.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 421  
**Snr.** 285  
**Oppdragsnr.:** 1007250027

# Toppleilighet med to balkonger og gode solforhold!

Smalgangen 23 ligger sentralt og populært til på Grønland, med kort avstand til Barcode, Sørenga, Grünerløkka, Tøyen og Sentrum. Rett utenfor døren finner du et variert utvalg av butikker, restauranter og et fremragende kollektivtilbud.

Perfekt intern beliggenhet - øverst i bygget med balkong mot privat og avlåst bakgård (sørvest), samt balkong med utgang fra soverom (nordøst)

Kort og godt:

- Oppussingsobjekt
- Heis
- 2 soverom
- 2 balkonger
- Formiddagssol på balkong fra soverom
- Ettermiddagssol på balkong fra stue
- Gjennomgående planløsning
- Eierseksjon
- Loftsbod
- Grønt og trivelig indre gårdsrom
- Veldrevet sameie

"Alt" inkludert i felleskostnader:



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	55
Megleropplysninger .....	60
Vedtekter .....	62
Ordensregler .....	76
Årsmøte 2024 .....	83
Protokoll til årsmøte 2024 .....	112
Ekstraordinært årsmøte 2024 .....	116
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 .....	123
Reguleringskart .....	125
Nabolagsprofil .....	129
Energiattest .....	132
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Entré, gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og Stue

7. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen. Loftbod er målt til ca 4,1 m<sup>2</sup>. Bodden er merket med nr 285.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10297.4 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

### **Beliggenhet**

Perfekt intern beliggenhet i øverste boligetasje i sameiet med sørvestvendt balkong fra stue/kjøkken mot rolig bakgård og nordøstvendt balkong fra soverommene.

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

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

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

Sørenga og Munch brygge i Barcode har de senere årene blitt populære badeplasser under sommerhalvåret, og ligger kun 5 minutter unna med sykkel, eller en 12 minutters spasertur. Både Sørenga og Barcode er to store satsningsområder i Oslo som virkelig har blomstret, og er en del av årsaken til at Gamle Oslo også øker voldsomt i popularitet. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Barcode gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere på Grønland rask og enkel tilgang til sjøen og yrende restaurant- og barliv i Oslo's nye "hotspot".

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

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Skolekrets**

Vahl skole

**Offentlig kommunikasjon**

Grønmland T-banestasjon i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal og Oslo S - Norges største kollektivknutepunkt.

**Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygning oppført i 1992 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

Tilleggs kommentar:

Leiligheten har i eiers tid vært utleid og har kun kjennskap til det leietaker har formidlet videre. Sameiet kan besitte kunnskap eier ikke har om forhold utenfor leiligheten.



## **Innhold**

3-roms leilighet med åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, toalett og bad. Fra stue er det utgang til sørvestvendt balkong og fra soverom er det utgang til nordøstvendt balkong. Det medfølger loftsbod på 4 m<sup>2</sup>.

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom.

Ellers 3-stavs parkett, laminat og teppe.

Vegger:

Flissatte vegger på bad og toalettrom.

Ellers malt strie.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

## **Standard**

Boligen er et oppussingsobjekt og det er behov for oppgraderinger.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalter i vinduer. Avtrekk via ventiler.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 9 m<sup>2</sup> med tregulv på dekke og skjermvegg mot nabo. Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 6,1 m<sup>2</sup> med tregulv på dekke og skjermvegg mot nabo. Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Flislagt baderom som har behov for totaloppussing.

Kjøkkeninnredning med høy alder. Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er ikke montert hvitevarer.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører  
Kjøkken > Kjøkken > Avtrekk  
Spesialrom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:  
Våtrom > Bad > Generell  
Kjøkken > Kjøkken > Overflater og innredning  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det vises forøvrig til tilstandsrapporten i sin helhet som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

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

Alle hvitevarer som står i leiligheten ved visning medfølger. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameie har inngått avtale om kollektiv levering av internett fra Telia. Internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkeringsavtale i garasjeanlegg under sameiet koster kr 3 600/mnd.

Det er beboerparkering i området som koster kr 6 200/år. Det betyr at man kan stå ubegrenset på plasser regulert til dette.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

89770746



### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

I boligblokker anbefaler normalt DSA radonmåling i leiligheter til og med annen etasje over bakkenivå. Denne leiligheten ligger i 6. etasje.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene (Akonto)

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Lys grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 650 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Oslo Kommune, men med et bunnfradrag. Leiligheten ligger under bunnfradraget og betaler ikke eiendomsskatt. Det kan påløpe eiendomsskatt i fremtiden.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 545 838

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 183 352

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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).

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

74/41135

**Felleskostnader inkluderer**

Akonto strøm bolig: 400,-

Akonto fjernvarme/varmtvann: 1 322,-

Renovasjon: 275,-

Avsetning vedlikeholdsfond: 329,-

Felleskost bolig: 2 725,-

Internett: 149,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 200

**Andel fellesformue**

Kr 43 167



**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Grønlandshagen

**Organisasjonsnummer**

982991803

**Om sameiet**

Sameiet Grønlandstunet består av 298 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner.

Sameiet har egen nett-side [www.gronlandshagen.no](http://www.gronlandshagen.no)

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale brosteinsbelagte gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg. Beliggenheten er midt i hjertet av Oslo i bydel Gamle Oslo.

En av seksjonene i henholdsvis gnr 230, bnr 420 og bnr 421 vil bli stilt til rådighet for barnehagedrift. Barnehagene har eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm.

I kjelleretasjene er det bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (Garasjeseksjonen).

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

**Styrets arbeid:**

Styret har i 2023 hatt 14 styremøter og behandlet 146 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet i forbindelse med reforhandling av avtaler, innhenting av tilbud, herunder utskiftning av oppgangsdører, takutbedring og utskiftning av heiser.

**Prioriterte saker i 2023**

- Reforhandling av forretningsføreravtale som har gitt lavere pris
  - Ny rengjøringsavtale med Kleva AS som har gitt bedre betingelser for de ansatte
  - Bedre renter etter forhandling med bank
  - Fra 1. februar 2024 er det inngått avtale med Proff Security AS om felles
  - vektertjeneste for Næring, Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet.
- Dette har gitt store årlige besparelser.

- Befaring, anbudsrunde og valg av leverandør for utskiftning av oppgangsdører
- Tilbudsforespørsel i forbindelse med utskiftning/oppgradering av heiser
- Plan og bygningsetaten har foretatt oppmåling av tomten mot Galleri Oslo og Nylandsveien.

#### Drift og vedlikehold I 2023

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2023. Listen er ikke uttømmende:

- Utbedring av diverse vannskader
- Fasadevask, Tøyenbekken, Olafiagangen og fasaden mot Galleri Oslo
- Utskiftning av taklamper i oppgang 15, 23 og 25
- Utbedring av tak
- Alle avvik på nødlys er lukket
- Montert blått antisprøytelys i K1
- Skadedyrbekjempelse
- Fjerning av hensatt søppel

#### Fremtidige planer

- Installasjon av AMS målere
- Energitiltak herunder oppgradering av SD anlegg
- Oppstart utskiftning av heiser
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Utskiftning av oppgangsdører blir gjennomført etter påske
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med tanke på vedlikeholdsplan. Opak er valgt som leverandør og starter oppdraget i april.
- Splitting av IKT tilganger og utstyr for å ivareta GDPR i henhold til regelverk, herunder outsource drift til ekstern leverandør
- Neste periode vil vi ha et spesielt søkelys på vedtektsstridig kortidsutleie
- Oppgradering av kamera anlegg til et som er i forskriftsmessig stand og er i henhold til gjeldende GDPR regelverk. Sikker håndtering av adgangskoder og tilgangsrettigheter vil bli ivaretatt av vekterselskapet.

#### Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, må skiftes ut da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Kostnaden vil dekkes av sameiets PPV-fond og annen egenkapital. Prosjektet ble påbegynt i 2023 og er forventet ferdig i 2026. Foreløpig budsjettkostnad er 19,5 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2023 utgjorde 318.125 kroner som belastes PPV-fondet. For 2024 er det budsjettert totalt 3 millioner kroner til dette prosjektet, som også vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.

- Entredørene til oppgangene i sameiet er fra byggeår og utslitt. Prosjektet med utskifting ble påbegynt i 2023 og forventes ferdig i 2024. Ved årsskiftet var det påløpt



47.500 kroner til planlegging. Total kostnad er budsjettetert til 1,3 millioner, som belastes sameiets PPV-fond og annen egenkapital.

- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda, men er budsjettetert med 2 millioner i 2024.

- Utbedring og kontroll av taket ble utført i 2023 og har kostet 850.875 kroner. Mindre deler av jobben gjenstår, slik at total kostnad vil komme opp i tilbudt sum på kroner 875.000. Kostnaden er belastet PPV-fondet. Sameiets driftspersonell fant et firma som kunne kontrollere og utbedre taket uten bruk av stillas og full omlegging. Vi unngikk dermed full utskifting til ca. 12 millioner kroner, en jobb som nå sannsynligvis er utsatt med ca. 20 år.

- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er budsjettetert med 2 millioner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.

- Anlegget for sentral driftsstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er budsjettetert med 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.

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

A-konto strøm skal på sikt endres til individuell-måling.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån registrert for selskap.

#### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

## **Regnskap/budsjett**

Fra årsberetning 2024:

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2023 ble avsluttet med et overskudd på 1.631.612 kroner. Dette overskuddet kommer godt med nå som sameiet er i gang med flere store utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter, som nye heiser og entredører. Den største utgiftsposten i 2023 var på drift og vedlikehold av bygninger med 1.388.948, der særlig taket har fått nødvendig omsorg til total kostnad av ca. 850.000 kroner. Pengene er brukt på tilstandskontroll, tetting av noen lekkasjer og ikke minst ettermontering av mønebånd på hele taket. Med arbeidene som er utført på taket nå, regner vi med at behovet for full omlegging, til en vesentlig høyere kostnad, er skjøvet minst 20 år frem i tid.

Fjorårets største utgiftspost, som var vektertjenester til 1,9 millioner, er korrigert i 2023-regnskapet. Kostnaden i 2022 var ca. 300.000 for høy. Når denne korrigeringen tas inn i 2023-regnskapet, ender vi med en kostnad for vakthold som er tilsvarende for lav og dermed ca. 1,3 millioner. I sum blir dette riktig, med ca. 1,6 millioner i kostnad i 2022 og ca. 1,7 millioner 2023. Gjeldende fra februar 2024 har sameiet ny og redusert vektertjeneste med fast årskostnad på ca. 400.000 ved oppstart. Avtalen har færre timer, særlig på natten, men fri utrykning inntil 30 minutter hele døgnet. Styret ser ikke bort fra at avtalen kan bli noe utvidet over tid, når en ser hvor det eventuelt er for lite kapasitet. Ellers har sameiet bidratt med 850.000 kroner til utbedring av barnehagens uteområde, som er til fri bruk for barna i sameiet utenom barnehagens åpningstider. Den største faste kostnaden er renhold som i 2023 endte på 821.576 kroner.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 22.559.247 kroner. Mye av denne egenkapitalen vil gå med når vi nå skal i gang med å skifte ut heisene, en jobb som må gjøres da deler som styrekort ikke lenger kan skaffes.

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

## **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Lufting: Hunder skal holdes i bånd også i sameiets arealer, og lufting i sameiets fellesarealer er forbudt. Sameiet har tilgang til luftegård for dyr mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo.

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

Mating: Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 421, seksjonsnummer 285 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/421/285:

17.07.1990 - Dokumentnr: 43532 - Erklæring/avtale  
Erkl. ang. nettstasjon nr.592 med div. best. Kan ikke  
avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1990 - Dokumentnr: 45571 - Erklæring/avtale  
Oslo Kommune eller den som Ok utpeker har rett å drive  
barnehage utendørs begrenset til 502 m2 . Div best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1990 - Dokumentnr: 45572 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 285

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 74/41135

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert 04.05.1994.

Det er mange byggetegninger i byggesaken fra oppføring av bygget og megler har ikke klart å fremdrive byggetegninger fra boligens etasje som stemmer med dagens bruk. Byggetegninger som er funnet av byggets 6. etasje avviker fra dagens bruk. Tegningene i 6. etasje avviker også fra tegningene av etasjene under ved at heissjakt og trappeløp er plassert på andre steder. Det vil altså være umulig at tegningene fra 6. etasje kan stemme overens med tegningen av de andre etasjene pga. heissjakten som er to helt ulike steder. Tegninger fra de andre etasjene samsvarer med dagens inndeling, heissjakt og trappeløp.

Det er bestilt tegninger for å avdekke dette. Det er pt. ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.05.1994.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg samt barnehage med tilhørende anlegg (S-3152).

Det er følgende pågående byggesaker i bygget:

Smalgangen 31 - Utvidelse og bruksendring av areal fra parkering til næring, fjerning av trapp og tetting av hull mellom 1. og 2. etasje.

Smalgangen 49 - Bruksendring fra parkeringsformål til næring

Plansaker i nærområdet:

Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo)

Jernbanetorget 1 - utarbeidelse av planforlag

Biskop Gunnerus' gate 14 B - Planforslag til politisk behandling

Lilletorget 1 - Planforslag til politisk behandling

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt: Leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Kortidsutleie: Sameiet praktiserer den strengeste fortolkningen av eierseksjonslovens bestemmelser om kortidsutleie av boligseksjoner. Retten til kortidsutleie er 60 døgn per år, i henhold til esl. 27, 7. ledd.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett 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.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

5 650 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

141 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

142 600 (Omkostninger totalt)

153 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 792 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 803 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 806 300 (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 142 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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](http://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.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer kostnader til markedsføring, visninger, oppgjør, etc.

**Oppdragsansvarlig**

Sindre Holt  
Eiendomsmeglerfullmektig  
sindre.holt@aktiv.no  
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no  
Tlf: 954 54 241

**Ansvarlig megler**

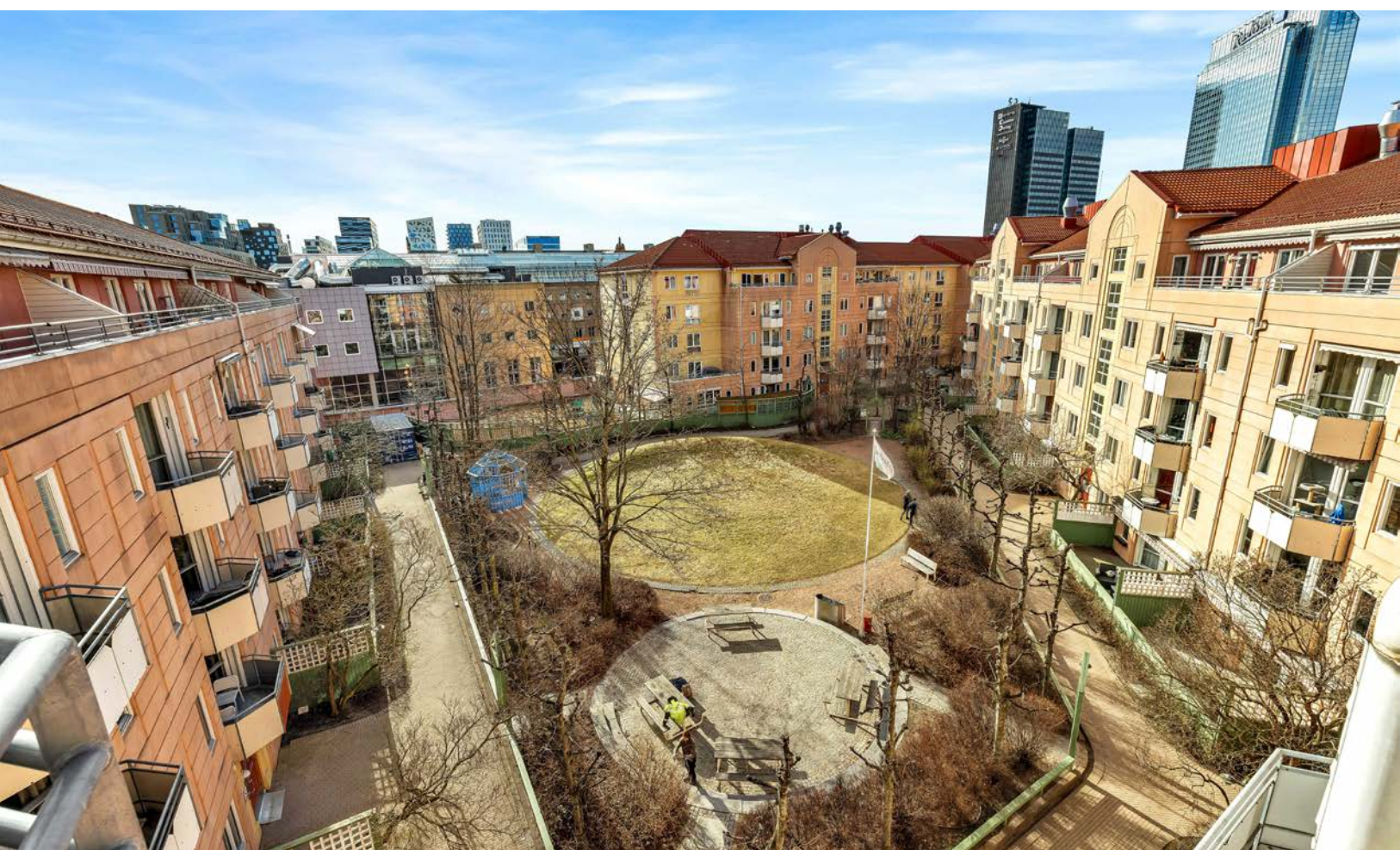
Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

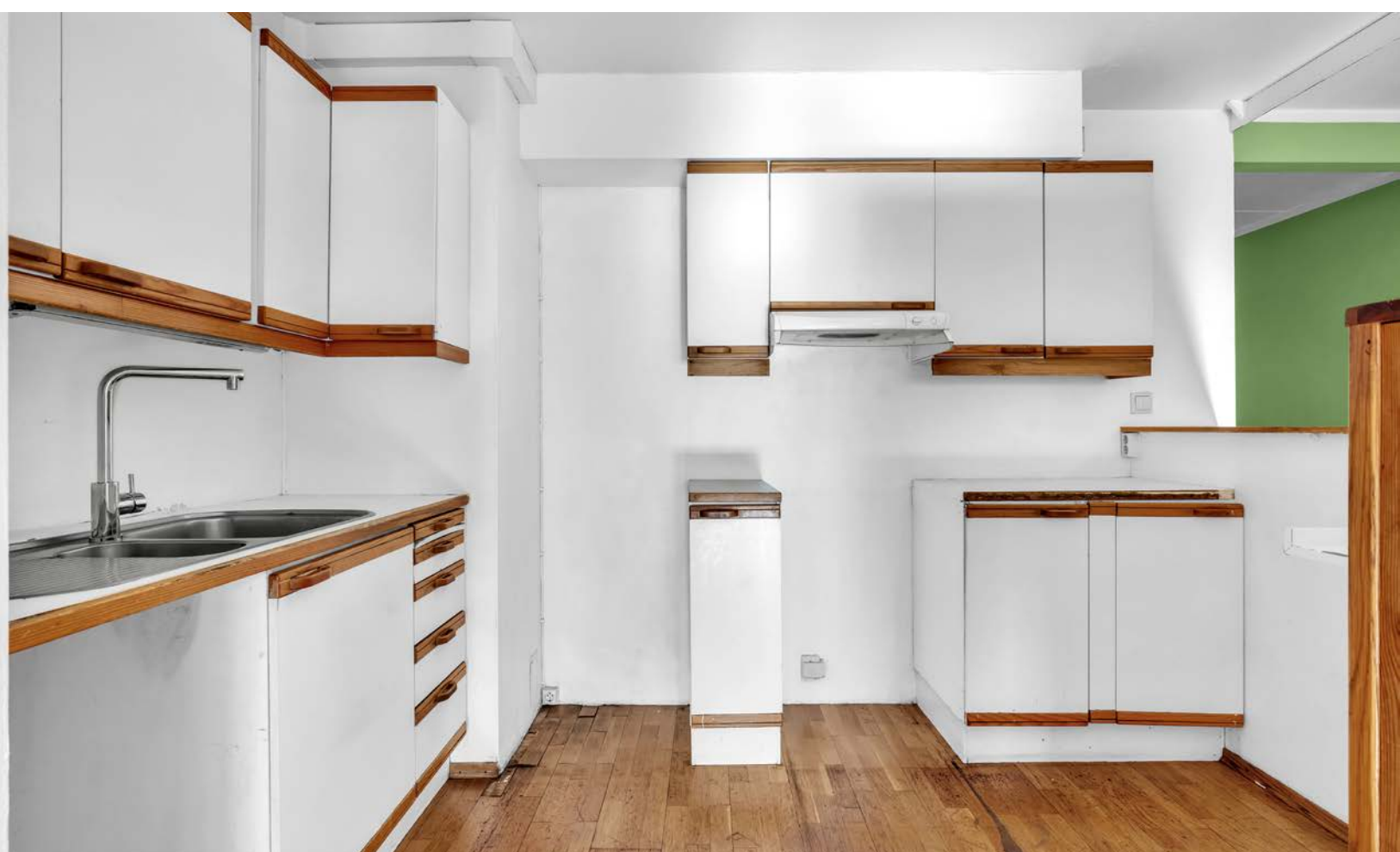
10.03.2025



































6. Etasje  
Smalgangen 23



Lars Erik Haga  
Takstingenør  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Smalgangen 23, 0188 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 230, bnr. 421, snr. 285

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 22030-25048

Referansenummer: YC1252

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 6.etasje med balkonger.  
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalter i vinduer.  
Avtrekk via ventiler.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 9 m<sup>2</sup>.  
Tregulv på dekke.  
Skjermvegg mot nabo.  
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 6,1 m<sup>2</sup>.  
Tregulv på dekke.  
Skjermvegg mot nabo.  
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Flislagt badrom.  
Baderommet er i behov for totaloppussing.

Kjøkkeninnredning med høy alder.  
Innredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Det er ikke montert hvitevarer.

Leiligheten disponerer en bod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

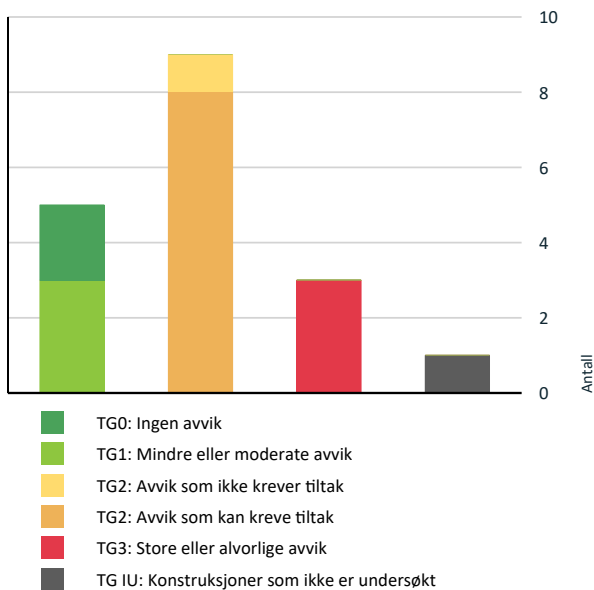
[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet i 6.etasje med balkonger

- Det foreligger ikke tegninger

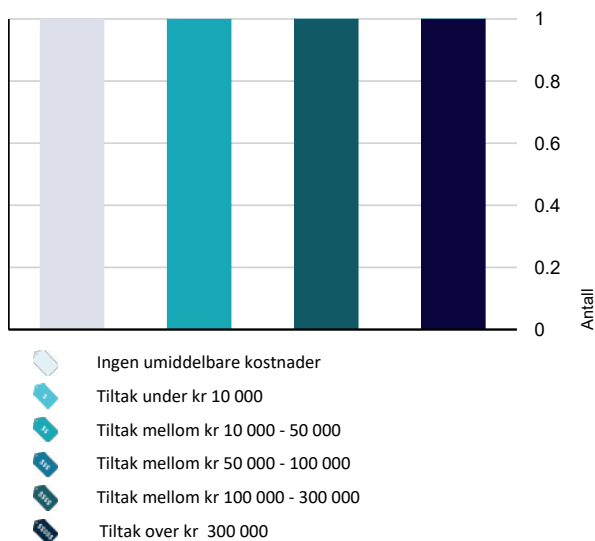
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at



# Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet i 6.etasje med balkonger

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > 6. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

 **Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 6. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 6.ETASJE MED BALKONGER



**Byggeår**  
1991

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TO 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### TO 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db39).

Døren har normal brukslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 9 m<sup>2</sup>.

Tregulv på dekke.

Skjermvegg mot nabo.

Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 6,1 m<sup>2</sup>.

Tregulv på dekke.

Skjermvegg mot nabo.

Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Rekkverkshøyde målt til ca. 109 cm.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepenerer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Andre tiltak:
  - Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Gulv er preget av klimapåkjenninger, og er er modent for utskiftning.

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom.  
Ellers 3-stavs parkett, laminat og teppe.

—

## Vegger:

Flissatte vegger på bad og toalettrom.  
Ellers malt strie.

—

## Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Vurdering av avvik:

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

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Stevis ødelagt gulv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i entré). Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjvheter kan forekomme.

Stedvis noe skjvheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette ansees som relativt normalt i eldre blokker.

## 1 TG 0 Radon

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

## 1 TG 2 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en god del svellemerker på baderomsdør.

Ellers normal brukslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Flislagt badrom med ukjent alder (over 20 år).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.  
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.  
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.  
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.  
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.  
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Følgende er påvist:

Ujevnt fall, løse fliser, sprukkene/knuste fliser (vegg & gulv), riss i fuger, mangende dreneringshull. Det er ikke smurt membran bak innkassing til sletter, noe som resulterer i brudd på membran i våt sone.

Tilstanden til sluket er ukjent. Ved befaring var det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig vurdering av sluket grunnet tilgrising/skittent sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 6. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke gjennomført da tilliggende konstruksjoner i betong gjør dette fysisk umulig. Det ble forsøkt hulltaking via den utforede kjøkkenveggen, men ved gjennomføringen ble det avdekket en betongvegg som hindret videre undersøkelse. På den siden hvor hulltaking ble utført, ble det imidlertid foretatt måling av relativ fuktighet, uten indikasjon på unormale forhold

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høy alder.  
Innredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Det er ikke montert hvitevarer.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist store skader og generell høy slitasjegrad på kjøkkenet. Både svelling i innredning og benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 6. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Felles mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.  
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lufttrekk i kjøkkenventilatoren, men selve ventilatoren er ikke funksjonstestet. Ventilatoren fremstår som gammel og i dårlig stand, med tydelige tegn på slitasje, misfarging og opphopning av smuss. Tilstanden kan ha innvirkning på avtrekkskapasiteten og er klar for utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må byttes.



## SPESIALROM

### 6. ETASJE > TOALETROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte vegger og gulv.  
Servant hengende på vegg.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Der er påvist riss/sprekker/skader i fliser, samt bom (hulrom) under enkelte flis.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlagning, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.  
Automatsikringer.  
6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller

informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**

**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

**I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.**

**Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.**

## Generell kommentar

Kostandsestimatet tar kun høyde for en utvidet EL-kontroll, samt mindre utbedringer. Det er blant annet registrert stikkontakter som ikke er tilstrekkelig festet. Det kan

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

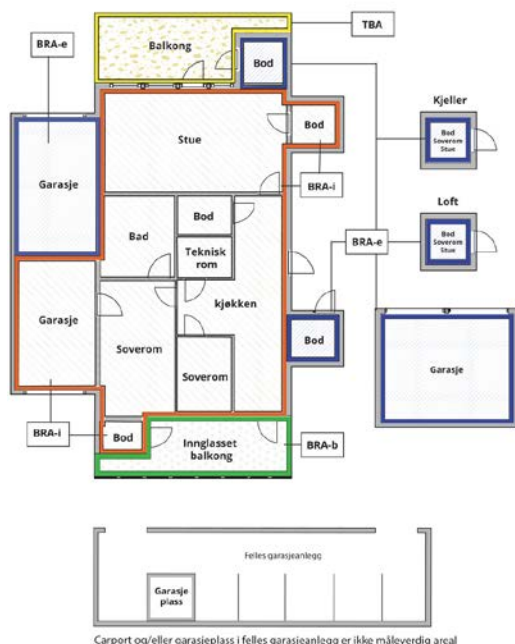
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## 3-roms leilighet i 6.etasje med balkonger

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	75			75	15
Loft (bod)		4		4	
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>4</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, Gang, Bad, Toalettrom, To soverom, Kjøkken, Stue		
Loft (bod)		Bod	

## Kommentar

Entré/gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.  
Balkongen ble målt til ca 9 m<sup>2</sup>.

Utgang fra et av soverommene til balkong.  
Balkongen ble målt til ca 6,1 m<sup>2</sup>.

Arealene er summert sammen og er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Loft:  
Loftbod er målt til ca 4,1 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr 285.

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.  
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).  
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.  
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.  
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
3-roms leilighet i 6.etasje med balkonger	75	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ikke til stedet under befaringen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	421		285	10300 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Smalgangen 23

### Hjemmelshaver

Heggelund Jan

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0601

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende sentralt på Grønland Torg med nordvestvendt balkong. Sentrumsnært trafikkskjermet område med alle service-tilbud, forretninger, restauranter, kafeer, parker og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Lokale rekreasjonsområder på Grønland og langs Akerselven med gangveinett fra Grønland Torg til Maridalsvannet tett ved.

Garasjeplass leies ved Car Park som eier parkeringshuset; Gateparkering ellers.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 200,- pr. måned (kr. 62 400,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1992 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Rammetillatelse - 06/12-1989

Igangset.till - 01/03-1991

Tatt i bruk (GAB) - 20/03-1991

- I følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

### Avtalenr

89770746

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC1252>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007250027	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jan Heggelund	
<b>Gateadresse</b>	
Smalgangen 23	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0188
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007250027

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JH

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Leiligheten har i eiers tid vært utleid og har kun kjennskap til det leietaker har formidlet videre. Sameiet kan besitte kunnskap eier ikke har om forhold utenfor leiligheten.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1007250027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Heggelund	98198425756ada4d229f47 7bb76c2e15839df161	25.02.2025 19:47:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250027

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



Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250027 . Vår ref.: 5862-1-285

Dato: 24.02.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Grønlandshagen  
Organisasjonsnr: 982991803  
Seksjonseier: Heggelund, Jan  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 285  
Adresse: Smalgangen 23, 0188 OSLO  
Seksjonsnummer: 285  
Gnr. 230  
Bnr. 421

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89770746.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje driftes av Linstow Eiendom.

Sameiet har egen nett-side [www.gronlandshagen.no](http://www.gronlandshagen.no)

Sameie har inngått avtale om kollektiv levering av internett fra Telia.

Strøm og oppvarming til seksjoner avregnes en gang i året, innbetales akonto pr mnd. Alt vil avregnes mot eksisterende

eier, det blir opp til eier å gjøre opp med tidligere eier. Styregodkjenning sendes til driftsleder@gronlandshagen.no

For produksjon av postkasseskilt og tilgang til elektronisk boligperm med all informasjon om din seksjon, renovasjon,

ordensregler m.m. vennligst send epost til: [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no). Ureglementert skilting vil bli fjernet! Kontakt

vaktmester straks dersom problemer med vann, varme etc. Tlf. nr. fellestjenester: 22 17 75 10>> Utleie skal alltid

godkjennes av styret. Gebyret for utleie av seksjon kr 800 kroner pr. utleieforhold som sendes ut fra styret.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 200,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto strøm bolig	400,00	
Akonto fjernvarme/varmtvann	1 322,00	
Renovasjon	275,00	
Avsetning vedlikeholdsfond	329,00	
Felleskost bolig	2 725,00	
Internett	149,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

[restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 035,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	43 167,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Cathrin Sundvall, e-post: gronlandshagen@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: gronlandshagen@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# VEDTEKTER

## SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

### Innhold

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

### I. Innledning

#### § 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

#### § 2. Sameiet

Seksjonseiere i gnr. 230, bnr. 421 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandshagen.

Grønlandshagen består av 298 boligseksjoner, 21 næringsseksjoner (herav ett P-hus (parkeringsseksjon) og en barnehageseksjon), samt en seksjon for administrasjon.

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

### II. Tillitsverv

#### § 3. Styret

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

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

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

### Styremøter

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

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

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

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

### Styrets oppgaver

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

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

### Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### Habilitet styremedlemmer

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

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

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



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

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

#### § 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

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

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

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

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

### III. Årsmøter

#### § 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

#### § 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

### § 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

På det **ordinære årsmøtet** skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a. Valg av møteleder
  - b. Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
  - c. Godkjenning av de stemmeberettigede
  - d. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
2. Styrets årsrapport
3. Regnskap og revisors beretning
4. Godtgjørelse til styret
5. Andre på forhånd innmeldte saker
6. Valg av tillitsvalgte:
  - a. Valg av styreleder
  - b. Valg av styremedlemmer
  - c. Valg av varamedlemmer
  - d. Valg av valgkomitémedlemmer

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

### § 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

#### Seksjonseiers habilitet

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

#### Stemmeregler

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

#### Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flertallskrav særlig bomiljøtiltak.
- h) endring av sameiets vedtekter, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## **IV. Særlig ansvar**

### **§ 9. Råderett og bruk**

#### Råderett

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

Erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

#### Bruk

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

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

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

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

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

Sameiet praktiserer den strengeste fortolkningen av eierseksjonslovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner. Retten til korttidsutleie er 60 døgn per år, i henhold til esl. 27, 7. ledd.

## § 10. Vedlikehold

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

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

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

### Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Seksjonseier må videre sørge for følgende

- a) bruk, tilsyn, kontroll og kjennskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukkingsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg.
- b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.
- c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.
- d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.
- e) ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.
- f) gi adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.
- g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.
- h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringssskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepe. Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.



- i) seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.
- j) ansvar for investering, utskiftning og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.
- k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.
- l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre baderom iht. offentlige lover og regler. Originalt baderom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

#### Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

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

### **§ 11. Ordensregler**

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

### **§ 12. Fellesutgifter**

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

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

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

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

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

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

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

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



**Sameiet Grønlandshagen**

Smalgangen 13  
0188 OSLO  
www.gronlandshagen.no  
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10  
Org.nr: NO 982 991 803  
Gnr. 230  
Bnr.. 421

### **§ 13. Mindretallsvern**

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

## V. Arealbruk

### § 14. Barnehage

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

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

Barnehagen skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift. Barnehagen har i barnehagens åpningstid eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen). Se *Vedlegg A*.

### § 15. Næringsarealer

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

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

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

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

### § 16. Parkeringsarealer

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

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

1. **Seksjonseierne** i gnr. 230, bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) skal ha rett til vederlagsfritt:
  - 1.1 Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
  - 1.2 Adkomst for søppeltømming.
  - 1.3 Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. **Eiere av boligseksjoner** i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
  - 2.1 Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
  - 2.2 Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avhenger av de til enhver tid gjeldende priser.
3. **Eiere av næringsseksjoner** i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
  - 3.1 Adkomst for levering av varer og lignende gjennom parkeringsseksjonen.
  - 3.2 Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.

4. Eier av naboeiendommen gnr. 230, bnr. 411 i Oslo skal ha rett til:

- 4.1 Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse og lignende skal bæres av eier av gnr. 230, bnr. 411 i Oslo.

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

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

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

### § 17. Gangarealer

På gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) i Oslo vil eiendomsgrensene være i henhold til opplysninger i tegninger av arealer oppgitt i tegninger av "Smalgangen" GAB-kode 20748, og GAB-kode 20749, for hvert bnr. fra bygningskroppen er å anse som et fellesareal.

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppganges inngangspartier.

## VI. Kameraovervåking

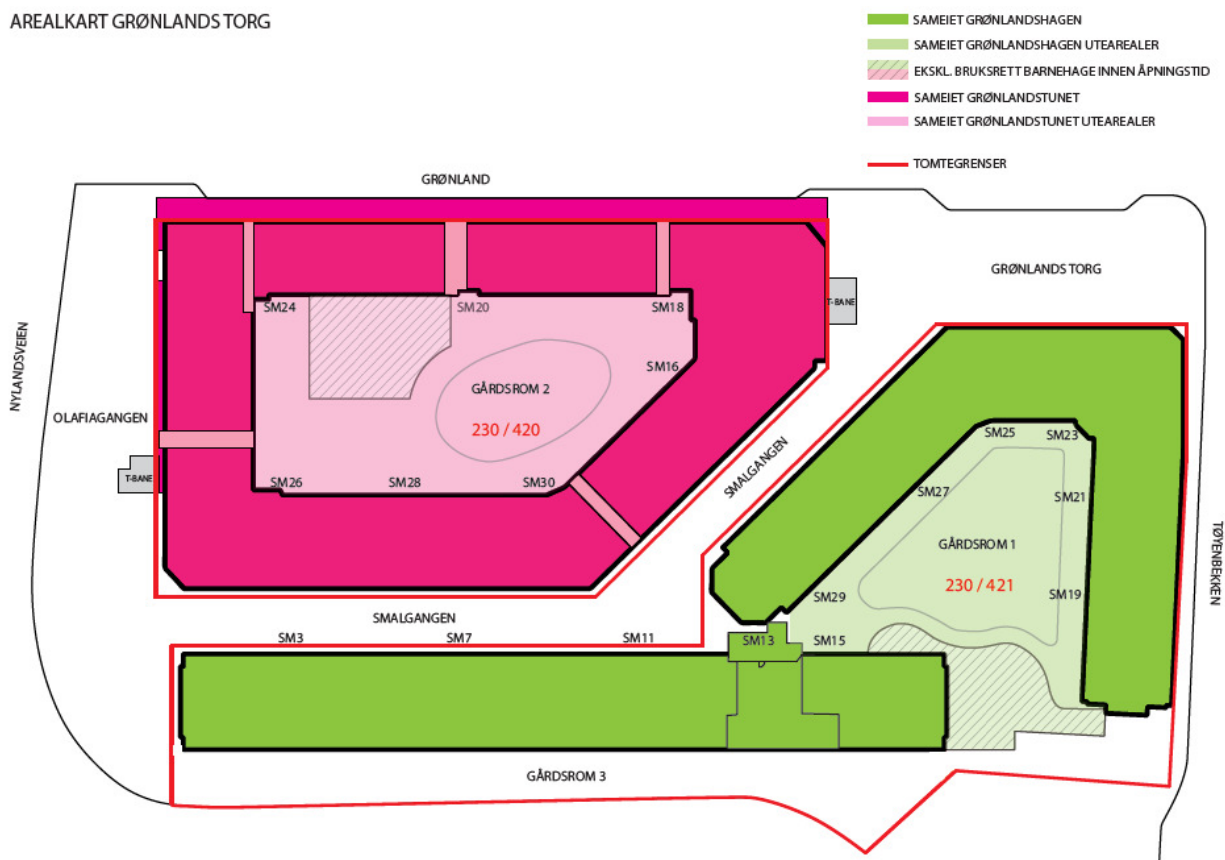
### § 18 Kameraovervåking av fellesarealer

Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

## VII. Vedlegg

### Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg

AREALKART GRØNLANDS TORG





### Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

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

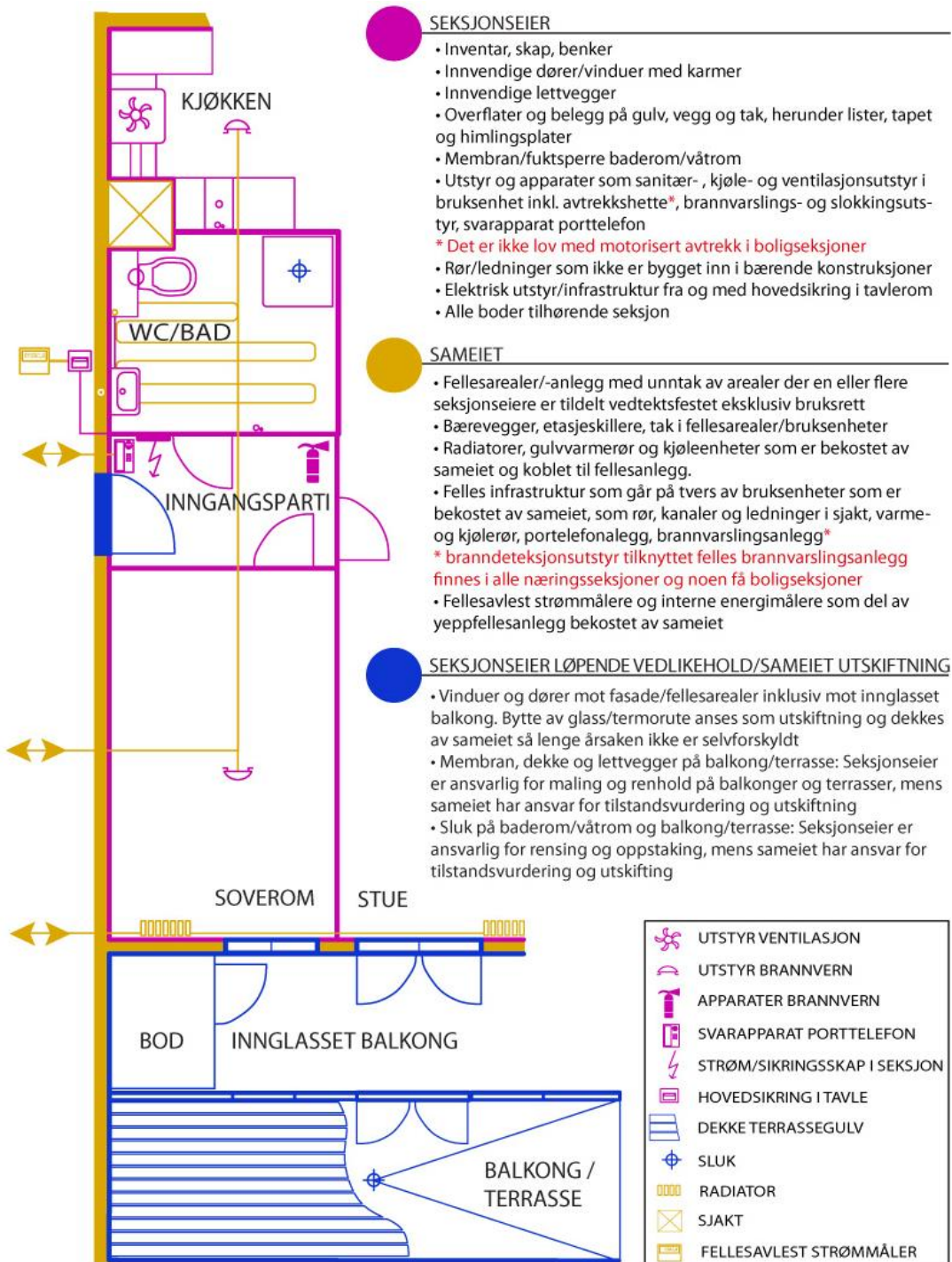
Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er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

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	87	87	108	B	70	70	215	B	58	58
2	B	70	70	109	B	87	87	216	B	53	53
3	B	58	58	110	B	75	75	217	B	62	62
4	B	58	58	111	B	57	57	218	B	59	59
5	B	58	58	112	B	72	72	219	B	55	55
6	B	70	70	113	B	69	69	220	B	88	88
7	B	87	87	114	B	64	64	221	B	67	67
8	B	87	87	115	B	75	75	222	B	87	87
9	B	66	66	116	B	75	75	223	B	67	67
10	B	58	58	117	B	57	57	224	B	92	92
11	B	58	58	118	B	72	72	225	B	55	55
12	B	58	58	119	B	69	69	226	B	69	69
13	B	70	70	120	B	64	64	227	B	49	49
14	B	87	87	121	B	75	75	228	B	55	55
15	B	87	87	122	B	75	75	229	B	70	70
16	B	65	65	123	B	56	56	230	B	55	55
17	B	58	58	124	B	72	72	231	B	65	65
18	B	58	58	125	B	69	69	232	B	49	49
19	B	58	58	126	B	64	64	233	B	49	49
20	B	70	70	127	B	75	75	234	B	64	64
21	B	87	87	128	B	75	75	235	B	83	83
22	B	87	87	129	B	57	57	236	B	78	78
23	B	66	66	130	B	72	72	237	B	64	64
24	B	58	58	131	B	69	69	238	B	49	49
25	B	58	58	132	B	64	64	239	B	49	49
26	B	87	87	133	B	75	75	240	B	55	55
27	B	70	70	134	B	51	51	241	B	64	64
28	B	58	58	135	B	49	49	242	B	55	55
29	B	58	58	136	B	49	49	243	B	70	70
30	B	58	58	137	B	55	55	244	B	53	53
31	B	70	70	138	B	55	55	245	B	59	59
32	B	87	87	139	B	55	55	246	B	65	65
33	B	87	87	140	B	58	58	247	B	59	59
34	B	70	70	141	B	53	53	248	B	68	68
35	B	58	58	142	B	59	59	249	B	58	58
36	B	58	58	143	B	55	55	250	B	58	58
37	B	58	58	144	B	59	59	251	B	53	53
38	B	70	70	145	B	55	55	252	B	62	62
39	B	87	87	146	B	58	58	253	B	59	59
40	B	87	87	147	B	58	58	254	B	55	55
41	B	65	65	148	B	53	53	255	B	88	88
42	B	58	58	149	B	49	49	256	B	67	67
43	B	58	58	150	B	59	59	257	B	87	87
44	B	58	58	151	B	55	55	258	B	67	67
45	B	70	70	152	B	88	88	259	B	92	92
46	B	87	87	153	B	67	67	260	B	55	55
47	B	87	87	154	B	87	87	261	B	69	69
48	B	66	66	155	B	67	67	262	B	49	49
49	B	58	58	156	B	62	62	263	B	55	55
50	B	58	58	157	B	71	71	264	B	70	70
51	B	58	58	158	B	68	68	265	B	55	55
52	B	70	70	159	B	55	55	266	B	65	65

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
53	B	87	87	160	B	70	70	267	B	49	49
54	B	87	87	161	B	55	55	268	B	49	49
55	B	70	70	162	B	65	65	269	B	64	64
56	B	58	58	163	B	49	49	270	B	83	83
57	B	58	58	164	B	64	64	271	B	78	78
58	B	58	58	165	B	83	83	272	B	63	63
59	B	70	70	166	B	78	78	273	B	55	55
60	B	87	87	167	B	64	64	274	B	66	66
61	B	87	87	168	B	49	49	275	B	55	55
62	B	66	66	169	B	49	49	276	B	69	69
63	B	58	58	170	B	55	55	277	B	62	62
64	B	58	58	171	B	64	64	278	B	66	66
65	B	58	58	172	B	55	55	279	B	56	56
66	B	70	70	173	B	70	70	280	B	96	96
67	B	87	87	174	B	53	53	281	B	90	90
68	B	87	87	175	B	59	59	282	B	72	72
69	B	65	65	176	B	65	65	283	B	60	60
70	B	58	58	177	B	59	59	284	B	96	96
71	B	58	58	178	B	68	68	285	B	74	74
72	B	58	58	179	B	58	58	286	B	55	55
73	B	70	70	180	B	58	58	287	B	61	61
74	B	87	87	181	B	53	53	288	B	55	55
75	B	87	87	182	B	62	62	289	B	77	77
76	B	66	66	183	B	59	59	290	B	66	66
77	B	58	58	184	B	55	55	291	B	56	56
78	B	58	58	185	B	88	88	292	B	69	69
79	B	58	58	186	B	67	67	293	B	62	62
80	B	70	70	187	B	87	87	294	B	66	66
81	B	87	87	188	B	67	67	295	B	56	56
82	B	87	87	189	B	92	92	296	B	63	63
83	B	70	70	190	B	55	55	297	B	55	55
84	B	58	58	191	B	69	69	298	B	71	71
85	B	58	58	192	B	49	49	299	N	139	121
86	B	58	58	193	B	55	55	300	N	133	116
87	B	70	70	194	B	70	70	301	N	206	179
88	B	87	87	195	B	55	55	302	N	133	116
89	B	87	87	196	B	65	65	303	N	133	116
90	B	70	70	197	B	49	49	304	N	206	179
91	B	58	58	198	B	49	49	305	N	133	116
92	B	58	58	199	B	64	64	306	N	133	116
93	B	58	58	200	B	83	83	307	N	133	116
94	B	70	70	201	B	78	78	308	N	206	179
95	B	87	87	202	B	64	64	309	N	128	111
96	B	87	87	203	B	49	49	310	N	323	0 <sup>1)</sup>
97	B	65	65	204	B	49	49	311	N	258	224
98	B	58	58	205	B	55	55	313	N	252	219
99	B	58	58	206	B	64	64	316	N	257	223
100	B	58	58	207	B	55	55	319	N	176	153
101	B	70	70	208	B	70	70	321	N	122	106
102	B	87	87	209	B	53	53	322	N	207	180
103	B	87	87	210	B	59	59	324	N	473	411
104	B	66	66	211	B	65	65	325	N	316	275
105	B	58	58	212	B	59	59	327	N	17223	5053
106	B	58	58	213	B	68	68	328	N	252	219
107	B	58	58	214	B	58	58				
Type: B = Boligseksjon N = Næringsseksjon								) <sup>1)</sup> Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.		<b>Areal bolig</b> 19 593 19 593	
										<b>Areal næring</b> 4 319 3 475	
										<b>Areal p-hus</b> 17 223 5 053	
										<b>Areal totalt</b> 41 135 28 121	

### Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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





# ORDENSREGLER

## GRØNLANDSHAGEN



### Innhold

#### 1. Generelt

- 1.1. Formål
- 1.2. Plikter og håndheving

#### 2. Ny seksjonseier/leietaker

- 2.1. Salg/utleie
- 2.2. Skilting

#### 3. Flytting & Transport

- 3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

#### 4. Miljø & Sikkerhet

- 4.1. Ro og orden
- 4.2. Dører/porter/vinduer
- 4.3. Besøk og ukjente
- 4.4. Skader og forsikring
- 4.5. Barn og lek
- 4.6. Dyrehold
- 4.7. Grilling og røyking

- 4.8. Antenner og parabol
- 4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.
- 4.10. Oppheng av tøy / risting matter
- 4.11. Flaggning

#### 5. Avfall & Oppbevaring

- 5.1. Hensetning i fellesareal
- 5.2. Avfallshåndtering bolig
- 5.3. Lagring/mellomlagring

#### 6. Egenkontroll seksjon

- 6.1. Indre vedlikehold
- 6.2. Brannvern og el-anlegg
- 6.3. Energimåling
- 6.4. Fjernvarme og vann
- 6.5. Ventilasjon/inneklima
- 6.6. Snø/is/drenering
- 6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

#### 7. Særskilte regler næring

- 7.1. Orden næringsarealer
- 7.2. Vareeksponering/uteservering
- 7.3. Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafiagangen
- 7.4. Utstillingsvinduer forretninger
- 7.5. Plakater, stativer og plakatkubber utvendig
- 7.6. Markiser, skilting, foliering/avblending, maling m.v.
- 7.7. Varelevering/-transport
- 7.8. Særskilte krav VVS næring
- 7.9. Brannvern og internkontroll næring
- 7.10. Avfallshåndtering næring

### 1. Generelt

#### 1.1. Formål

Reglene gjelder bolig- og næringsseksjoner og sikrer et godt miljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

#### 1.2. Plikter og håndheving

Seksjonseiere og leietakere plikter å etterleve ordensregler, vedtekter og retningslinjer. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger nevnte. Beboere er pliktige til å sørge for at besøkende etterlever ordensreglene. Reglene kan endres med alminnelig flertallsvedtak på sameiermøte. Endringsforslag sendes til styret.

Reglene håndheves av vokter, vaktmester, driftsleder og styret. Næring v/senterledelsen skal rapportere avvik næringsseksjoner. Regelbrudd kan i siste instans medføre pålegg om salg av seksjon etter § 26 i *Eierseksjonsloven*.

### 2. Ny seksjonseier/leietaker

#### 2.1. Salg/utleie

I h.h.t. vedtekter skal **ny eier eller leietaker godkjennes av styret**. Søknadsskjema eierskifte og utleie finnes via hjemmesiden, boligperm.no eller sameiet. Uregistrerte leietakere kan bortvises fra sameiets grunn.

**Eiers ansvar ved problemer:** Seksjonseier vil kunne måtte stå ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende regler. Spesielt påpekes hensetning av møbler og avfall i oppgang ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier. Språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

#### 2.2. Skilting

For å gjøre det enkelt å finne frem og lette postbudets arbeid, samt opprettholde et godt inntrykk av inngangspartier, skal skilting være ensartet (ugyldige skilt fjernes). Skilting er obligatorisk og korrekt type skilt blir levert av sameiet.

### 3. Flytting & Transport

#### 3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

Ved utflytting skal det varsles til sameiet god tid i forkant. Traller lånes av driftstekniker i arbeidstiden.

Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i fra kl. 08-21. Om mulig anbefales flytting via P-huset. Varelevering og flytting/transport via gågaten er tillatt fra 06-11 mandag-lørdag etter avtale med vokter/vaktmester (dvs. tidsrom for varelevering hvor pullerter er fjernet). For Sameiet Grønlandstunet kan en også be vaktmester/vokter låse opp port fra Olafiagangen til gårdsrom 06-11, men det er ikke lov å kjøre inn i gårdsrommet slik at en må parkere utenfor.

**Dører og heiser ved flytting:** Det skal utvises varsomhet ved flytting og transport, og dørpumper skal aldri fraskilles. En kan få heisdør til å stå i åpen stilling ved å klebe tape over fotocellen plassert i dørkarmen.

Vis aktsomhet da risiko for en lengre og kostbar heisstans er stor hvor det kan ta lang tid før reparasjon utføres.

### 3.2 Parkering og sykler

P-plass følger ikke seksjonene og P-huset drives kommersielt. Kontakt [Onepark](#) hvis du ønsker å leie p-plass.

Det er ikke lovlig å sette sykler i fellesareal unntatt der det er satt opp sykkelstativ.

Kontakt driftskontoret for tilgang til sykkelbod. Sameiet vil etter varsel kunne fjerne hensatte sykler.

## 4. Miljø & Sikkerhet

### 4.1. Ro og orden



**Utearealer/oppganger:** Vis hensyn ved bruk av uteareal. Etter **21.00** skal det være ro ute og i oppganger. Uteaktivitet etter dette må ha lavt støynivå og være avsluttet **23.00**. De som kommer nattestid må være lavmælte.

**Egen seksjon:** En plikter å sørge for ro i egen seksjon mellom **23-08**. En må på øvrige tider avpasse bruk av TV, radio, musikk, karaoke, vaskemaskin, sosiale aktiviteter, lek m.v. Husk at vi har naboer som arbeider skift eller har små barn. Høytalere m.v. skal ikke plasseres rett på gulv. Passende "isolering" skal brukes der mulig. Musikkøvelser/undervisning som kan forstyrre andre krever samtykke fra styret og berørte.

**Planlagte tilstelninger:** En skal sende ut nabovarsel minst 24 timer i forkant. Ro i seksjon 23-08 gjelder som ellers.

**Arbeidsstøy:** Støyende arbeider, f.eks. banking eller boring, skal kun foregå hverdager **08-20**, og på lørdager **10-16**. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager. En bør legge det mest støyende så nær midt på dagen som mulig.

### 4.2. Dører/porter/vinduer



Inngangsport, dører fellesarealer, lofts- og bod-/lagerdører skal være låst til enhver tid. Ved inn-/utflytting m.v. kan dører holdes åpne for **korte** perioder. Låser og hengsler i egen seksjon må smøres regelmessig (NB: sikkerhetslås inngangsdør boligseksjon skal ikke smøres). Vinduer i oppganger har egen «sikkerhetslås» og skal kun åpnes av rengjøringspersonell/vaktmestere. Vinduer bakkeplan fellesareal skal alltid være lukkede.

**Adgangsbrikker/nøkler** Kun eier kan bestilles hos sameiet (se prisliste for info, herunder nøkler en kan slipe selv). Mistede nøkler **må** meldes utleier og sameiet! Reservebrikker-/nøkler kan oppbevares hos sameiet, og hentes ut ved akutte hendelser, så som vannskader/brann og en har mistet disse. Bytt nøkler/brikker/koder når du har kjøpt en ny seksjon og hold orden på antall sett.

### 4.3. Besøk og ukjente

En er ansvarlig for at de en gir adgang ikke volder ubehag eller ulempe for andre eller skade på eiendom. En må aldri gi ukjente adgang til fellesareal. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av dører og porter og når noen bes om at det åpnes via porttelefon slik at uvedkommende ikke får adgang. Ukjente skal henvises til ringetablå eller egen nøkkel.

### 4.4. Skader og forsikring

Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer må erstattes av de(n) som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av de(n) som har gitt vedkommende adgang til området.

Forhold som brann, vannlekkasje og andre skader skal varsles sameiets vokter, driftsleder eller styret umiddelbart. Den enkelte må ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre. Tilsvarende gjelder næringsseksjoner. Sameiet forsikrer selve bygget - egenandel sameiets forsikring belastes eier hvis skade skyldes manglende tilsyn, manglende indre vedlikehold or feil/mangler på inventar eller utstyr. Eksempelvis vannskade fra armatur eller vaskemaskin.

### 4.5. Barn og lek

Foresatte har ansvar for tilsyn egne barn. Oppganger, loft og P-hus skal ikke brukes som oppholds-/lekeplass. Uteaktiviteter som kan ødelegge fellesarealer er forbudt. Fotballsparking og støyende aktivitet henvises til friområder i nærmiljøet. Barn som bor i sameiet eller gjester av de kan bruke uteareal barnehage utenom åpningstid.

### 4.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt innenfor gjeldende lover og regler. Personer med ansvar for dyr plikter å ha kontroll med dyret ved bruk av bånd eller på annen måte, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse. Etterlatenskaper må fjernes straks. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre må straks bringes til opphør. Se også politivedtekter rundt hundehold.

**Lufting:** Hunder skal holdes i bånd også i sameiets arealer, og lufting i sameiets fellesarealer er forbudt. Sameiet har tilgang til luftegård for dyr mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo.

**Merking:** Dyr, herunder katter, skal være merket med eiers navn og telefonnummer.

**Mating:** Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse. Ikke la mat bli stående igjen på balkong/terrasse m.v.. Dette er også mat for rotter og andre skadedyr!





#### 4.7. Grilling og røyking

**Grilling:** Grill kan brukes ved grilling på "plassen" i gårdsrom forutsatt at sikkerhet ivaretas (husk barn!) og at det ryddes i etterkant. Engangsgrill er **forbudt**. Grill må ikke brukes hvis vinden er slik at det er til sjenanse for andre. Kun elektrisk/gassgrill og ikke kullgrill er tillatt på alle balkonger/terrasser. Grilling er forbudt på takterrasse Smalgangen. 24.

**Røyking:** Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger, loft, P-hus og andre fellesarealer inne. En må ikke kaste sneiper ned på markiseduker, balkonger, terrasser og fellesareal da det øker brannfaren og en vil holdes erstatningsansvarlig.

#### 4.8. Antenner og parabol

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

#### 4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.

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

Innvendige løsninger for solskjerming og blanding må ikke bryte med helhetsinntrykket av bygningen.

#### 4.10. Oppheng av tøy / risting matter

Tørking/oppheng av tøy skal kun finne sted om det ikke er synlig for omgivelsene. Risting tepper og matter fra balkong/terrasse m.v. må ikke forekomme. I Sameiet Grønlandstunet kan en bruke stativ gårdsrom ved oppgang 24.

#### 4.11. Flagging

Flagging følger offisielle flaggregler og en skal ikke flagge etter 21.00. Styret flagger viktige flaggdager.

### 5. Avfall & Oppbevaring

#### 5.1. Hensetning i fellesareal

Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, skostativ, søppel, varer, byggematerialer e.l.) skal plasseres i oppganger, loft, gårdsrom, p-hus og øvrige fellesarealer, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

#### 5.2. Avfallshåndtering bolig

**Kildesortering:** Sameiet har tilrettelagt for kildesortering som en finner beskrevet i egen kildesorteringsguide.

**Papircontainer bolig:** Resirkulerbart papir, herunder papp kartong avisepapir, legges i papircontainere i gårdsrom eller oppgang. Det er viktig å bruke papircontainer da papir ikke har kg-pris sammenlignet med søppel lagt i sjakten.

**Søppelsjakt bolig:** Husholdningsavfall skal kildesorteres i lilla pose (plastavfall), grønn pose (matavfall) og vanlig avfallspose (øvrig restavfall). Alt avfall skal være innpakket i gjennyttet plastpose med dobbelt knute før det kastes i sjakten. Grønne og lilla poser fås gratis i nærmeste dagligvareforretning.

**Glass-/metallemballasje:** Ikke pantbar metall-/glassemballasje kastes i returstasjoner ved Meny.

**Større avfall/gjenstander / elektro-produkter / farlig avfall:** Avfall som ikke går i sjakt eller papircontainer, herunder pappesker og større emballasje, møbler, hvitevarer og TV leveres driftstekniker i arbeidstiden. Samme gjelder elektro-produkter (EE) og farlig avfall. Alt dette kan også leveres kommunen direkte (elektro kan også leveres forhandler). Oppussingsavfall, byggematerialer, gips, rester etter flyttelass og bildekk tas ikke imot. Vaktmester kan ved kapasitet bistå med henting større gjenstander.

**Rusken:** Rusken-aksjoner kan organiseres av sameiet etter behov og det vil da varsles særskilt.

**Fellessareal og balkong/terrasse:** Det er forbudt å benytte fellessareal (herunder oppgang) og balkong/terrasse til midlertidig lagring av avfall. Husk brannfare og blokkering rømningsvei!

**Reklame:** En skal ikke legge reklame m.v. oppe på postkasser eller i oppgang, men bruke papircontainer. Bruk sameiets egen Nei takk til reklame-merking som en del av skiltingen fremfor Postens merkelapper.

#### 5.3. Lagring/mellomlagring

De fleste leiligheter har egen loftsbod, samt mulighet for å leie tilleggsbod (gjelder kun Grønlandshagen). Det er beboers ansvar å påse at bod holdes låst og at det ikke lagres propan og andre brann-/eksplosjonsfarlige elementer på loft.

Det er forbudt å bruke balkong/terrasse for lagring Kontakt sameiet ved behov for mellomlagring av møbler, m.v.

## 6. Egenkontroll seksjon

### 6.1. Indre vedlikehold

Det vises til vedtekter rundt eiers ansvar for indre vedlikehold. Leietaker/eier har delt ansvar mht. løpende tilsyn/egenkontroll hvor eier har et hovedansvar. Eier er ansvarlig for at innvendige flater balkong/terrasse vedlikeholdes i opprinnelige farger (maling fåes av sameiet).

### 6.2 Fasade-/bruksendring, innvendige nyinstallasjoner, endringer, ombygginger m.v.

Fasadeendringer (herunder boring, hulltaking, montering bytting/flytting vinduer og dører) og visse typer innvendige nyinstallasjoner, endringer og ombygginger byggmasse/anlegg skal godkjennes i forkant av seksjonseier og styret. Søknad til det offentlige rundt bruksendring, bygningsmessig endring for seksjon m.v. forelegges først styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess. Se også vedtekter.»

Ønsker man å sette opp innvendig rullegitter må det rettes en søknad til seksjonseier og styret. Rullegitter skal alltid monteres på innsiden av vinduet. Rullegitteret skal ikke være synlig i åpningstiden.

Ved demontering/tilbakestilling skal yttervegg eller belegningsstein bringes tilbake til sin opprinnelige stand, det betyr blant annet at hull må tettes og farges som veggen for øvrig iht. egen instruks.

### 6.2. Brannvern og el-anlegg

Leietaker/eier må sette seg inn i gjeldende branninstruks og ivareta brannsikkerhet i egen seksjon og bod. Herunder gjennomføre egenkontroll utfra sjekklister fra sameiet.



Leietaker/eier må ivareta det ansvaret de har for elektrisk anlegg i seksjon (se også punktet *Indre vedlikehold* og sameiets sjekklister elektro). Husk faren for brann og ulykker i forbindelse med elektro!

**Sikringsskap:** Den enkelte leilighet har sitt eget interne sikringsskap. I egen etasje finner du i tillegg skap med hovedsikring (automatsikring m/jord-feilbryter) og strømmåler for leilighet. Egen OLU-nøkkel bestilles hos sameiet.

### 6.3. Energimåling

Strømmålere skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

### 6.4. Fjernvarme og vann

Autorisert rørlegger må brukes for alle utbedringer/moderniseringer bad kjøkken m.v. Utfra indre vedlikeholdsansvar må seksjonseier sikre at utstyr i egen seksjon til enhver tid er av tilfredsstillende kvalitet.

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

**Varme baderomsgulv:** Det anbefales at en hele året har litt varmekor for å sikre at det ikke skal kunne gå fukt i gulvet.

**Vannlekkasje:** Oppstår det lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngrep nødvendig, skal sameiet, næring og/eller utleier straks varsles uavhengig av tidspunkt dette skjer på. Hvis et rør går i stykker, surr et håndkle eller lignende rundt bruddstedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte slik at vannet samles opp.

**Kjøkkenbenk:** En må ikke sette gjenstander under benk som legger press på rør da dette øker lekkasjefaren. Sjekke jevnlig for fukt i dette området.

**Vask/toalett:** Fett, kaffegrut, matavfall m.v. må aldri helles i vask eller toalett. Husk at fett stivner så fort det blir kaldt. Bind, bleier og andre typer av "fremmedgjenstander" må aldri skylles ned i toalett da det raskt kan medføre at hele avløpssystemet tetter seg med påfølgende konsekvenser og ansvar.



**Sluk og avløp:** Rengjør sluk minimum hver 4. måned, og avløpet minimum hver 12. måned. Sluk må aldri dekkes til av badematter, kar m.v. og må til enhver tid kunne holde unna større mengder vann. Hvis sluket har tettet seg ordentlig til (eventuelt lenger ut i ledningssystemet), kontakt vaktmester for oppsteking m.v. Større mengder håravfall gir raskere tilsetning av sluk.

### 6.5. Ventilasjon/inneklima

Luftavtrekk på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftsirkulasjon og luftkvalitet. Sørg for god til-luft ved å åpne vindusventiler i alle rom (eventuelt i tillegg åpne vindu eller dør for kortere perioder). Vindusventiler skal aldri være helt stengt. Det skal være passivt avtrekk uten motor på kjøkken og bad (motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner).

**Avtrekk kjøkken:** Filteret og avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres **1-2 ganger i måneden** ved normal bruk av komfyren. Dette reduserer også faren for brann i avtrekket og oppover i kanalen.



**Avtrekk bad:** Rengjør 2 ganger årlig ved å skru "ringen" rundt ventilen mot venstre og dra så hele innsatsen ut.

**Filter innglasset balkong:** Støvsug/rens årlig og vurder å skifte etter 2 – 3 år. Nye filtre kan du kjøpe hos sameiet.

**Utlufting:** Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngår du nedkjøling av gulv, tak og vegger. Utlufting til oppgangen via entrédør er ikke lov. Matlaging må ikke forårsake matos ut i oppgang.

#### 6.6. Snø/is/drenering balkong/terrasse/tak

Beboer er ansvarlig for å holde avløp på balkong/terrasse åpne slik at de er frie for is og snø når mildværet kommer, og når det er mye nedbør. Ved behov må beboer sørge for snømåking og en kan låne spade av sameiet. Istapper må fjernes på forsvarlig måte utenfor egen seksjon grunnet faren for fotgjengere m.v. – om nødvendig kontakt vaktmester. Vekter kan bistå med sikring på bakkeplan.

#### 6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

Innglasset balkong med yttertak må ikke oppvarmes vinterstid da det fører til isdannelse som kan være til stor fare for fotgjengere i tillegg til lekkasjer via fuging/tetting. Videre medfører det byggetekniske problemer over tid og fare for råte, mugg og sopp. Det må ikke innredes med materialvalg som er ømfintlig for fukt/kondens.

## 7. Særskilte regler næring

### 7.1. Orden næringsarealer

Gatearealet skal holdes ryddig, rent og tiltalende. Lokaler, utstyr, varer inne/ute og uteservering må ikke benyttes på noen måte som er sjenerende for utleier, leietakere, beboere eller kunder/besøkende. Leietaker er ansvarlig for god orden og rengjøring av lokale, lagre m.v.

### 7.2. Vareeksponering/uteservering

All utplassering skal fremtre som ren, ryddig og stilren og bære preg av utstilling og ikke oppbevaring. Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre. Eksponering i regi av leverandører skal godkjennes av senterleder. Varer som utstilles/selges ute må ikke avvike fra utvalg i forretning.

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

<i>Smalgangen 1-13 (fra Olafiangen til P-husinngang)</i>	<i>Maksimum 1.50 m ut fra vegg (i 2 meters belte).</i>
<i>Smalgangen 31-45 (Smalgangen Spiseri og veggen videre)</i>	<i>Maksimum 1.50 m ut fra vegg (i 2 meters belte).</i>
<i>Smalgangen 44 (Frukt &amp; Grønt Beirut Kebab)</i>	<i>Maksimum 1,20 m ut fra vegg (i 2 meters belte).</i>
<i>Grønland 2-23 (Bobs Pub – Apotek 1)</i>	<i>Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet.</i>
<i>Olafiangen</i>	<i>Ingen bruksrett i 2 meters belte, søknadspliktig sameie)</i>

Vareeksponering/uteservering (bruksrett) i Smalgangen til hver side kan kun skje frem til hver av seksjonens ytterkanter. Utrykningskjøretøy krever 3,5 m fri bredde, 4 m i høyden og 13 m svingradius, eksempelvis må ikke markiser skape hindringer. Politivedtekte Oslo skal følges og omhandler blant annet følgende rundt hindringer og fremkommelighet: «Eier av bygning eller grunn mot offentlig sted har plikt til å sikre ferdsel uten hinder av gjenstander eller lignende på eller ut over fortaut langs eiendommen.» Nevnte arealer med en viss ferdsel anses juridisk som offentlig sted selv om de inngår i sameiers fellesareal og kan dermed for gitte forhold også følges opp av det offentlige både ovenfor den enkelte forretning og sameiet.

Søknad om uteserveringer som utvidelse av eksisterende virksomhet forelegges styret for uttalelsene og utleier for godkjenning og som grunnlag for søknader til det offentlige. Uteserveringer skal ha god estetisk standard og bildeunderlag forelegges sammen med søknad. Midlertidige uteserveringer kan utgjøre maksimalt 20 % av plassene innendørs og alle møbler mv. skal tas inn ved stengetid, Permanente uteserveringer skal godkjennes av Plan og Bygg, eventuelt også Bymiljøetaten.

### 7.3. Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafiangen

Bruk til vareeksponering og midlertidig/permanent uteservering skal på forhånd forelegges styrene i begge sameier for uttalelse og godkjenning av utleier. Det kreves i tillegg leieavtale med kommunen. Midlertidige arrangementer nabovarsles. Antall stativer som godkjennes kan begrenses. Eksponering må foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover ristenes indre kant. Plakatbukker og lagring varer tillates ikke. Se kommunens leieregler på [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no).

#### 7.4. Utstillingsvinduer forretninger

Vinduer skal holdes rene og med gode vareutstillinger som fremstår som selgende og dekorative. Besøkende er ment å skulle få en god og trivelig opplevelse ved å gå gjennom våre gater.

Alle foliering/avblending, inklusive frosting, motiv og dekor, godkjennes av styret i sameiet og seksjonseier. Ved blending/foliering av vinduer/dører, kan maksimalt 1/3-del av hver vindusflate dekkes uten godkjenning og dispensasjon fra Plan og Bygg i Oslo kommune. Plakater og lignende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering. [Byggeteknisk forskrift med veiledning](#) og [Arbeidsplassforskriften setter også krav til vindusflater](#) som skal ivareta kravet til dagslys og utsyn og ikke skal tildekkes med innredning, reklame eller liknende.

#### 7.5. Plakater, stativer og plakatbukker utvendig

Det tillates maksimum én plakatbukk plassert inntil vegg utenfor forretning. Det skal benyttes standard plakat fra Grønlands Torg. I forbindelse med kampanjer, vil det i noen tilfeller lages egne plakater, som da skal benyttes til kampanjen er over. Det materiellet som brukes skal være rent, pent og representativt.

Vareeksponering skal skje med stativer e.l. som holder minst like høy standard som inne i butikken. Bruk av paller og jekketraller i vareutstilling skal ikke forekomme. Leietaker må innhente samtykke fra senterleder for å plassere salgsmontre, varestativer, plakatstativer, særskilte salgs-/markedstiltak o.l. på angitt areal utenfor lokale under rimelig godt hensyn til ferdselen. En kan miste rett til bruk med øyeblikkelig virkning hvis regler ikke følges.

#### 7.6. Markiser, skilting, foliering/avblending, maling m.v.

Standard kurvmarkiser (grønne fargekode RAL 6020), skilting og foliering/avblending skal benyttes på hele næringsfasaden og vedlikeholdes av utleier. Ønsker man rulle- / tilleggs markiser må det rettes en søknad til utleier, som vurderer og eventuelt videregir søknaden til sameiet, før søknad til Plan- og bygningsetaten kan sendes. Rullmarkiser skal monteres slik at de kan ruller inn under kurvmarkisen og ikke synes. De skal være i samme farge som kurvmarkisene (RAL 6020) og få maksimum 1,20 meter utfra vegg (Tunet) og maksimum 1,5 meter utfra vegg (Hagen). Parasoller skal ikke brukes langs forretningsfasader.

All montering skal godkjennes av utleier og styret i tillegg til nødvendige offentlige godkjenninger. Følgende malingsfarger kan benyttes på butikkfasader:

RAL 6020	RAL 3004	RAL 5001
RAL 7006	RAL 9007	RAL 9011

#### 7.7. Varelevering/-transport

Ved varetransport gjennom fellesareal og kommunal gågate, skal leietaker ta hensyn til kunder, leietakere/beboere og brukere. Transport med bil i gågaten skal kun skje i tidsrommet **06-11**. Varelevering etter dette må foregå ved tralle e.l. Kortere eller lengre parkering i arealet er ikke tillatt.

#### 7.8. Særskilte krav VVS næring

Næring er pålagt krav fra det offentlige rundt fettutskiller, innlevering av oljer m.v. Leietaker skal straks utbedre tilstoppede vasker, toaletter rør m.v, samt igangsette nødvendige tiltak.

#### 7.9. Brannvern og internkontroll næring

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

Næringsdrivende skal påse at fastsatte passasjer til ordinære og nødutganger holdes åpne og ryddige til enhver tid. I tillegg må en ha på plass opplæring, instruks, brannvernorganisering tilgang slukkingsutstyr, internkontroll m.v.

#### 7.10. Avfallshåndtering næring

Senterforening og leietakere plikter å påse og følge opp at lokale og utvendig fellesareal behandles forsvarlig og ikke forsøples. Leietaker kan ikke ha emballerte varer eller avfall/rot utenfor eget lokale. Leietaker skal bringe søppel, tomemballasje o.l. til anvist plass iht. instruks. Ved overtredelse kan gjenstander som hindrer passasje fjernes uten varsel. Hvis det fra nevnte blåser ting/forsøples i gaten, må forretning rydde opp og finne løsning på problemet.



**Brann:** 110  
**Politi:** 112

**Lege:** 113  
**Servicetelefon 24/7:** 22 17 75 10

**E-post:** [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no)  
**Hjemmeside:** [www.gronlandshagen.no](http://www.gronlandshagen.no)

Utleier har utplassert en rekke søppelkasser i publikumsområdet. Disse tømmes av utleier. Søppelkassene er beregnet på besøkende og forbigående og skal ikke benyttes av leietakere.





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5862

Sameiet Grønlandshagen

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønlandshagen

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5862>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokoll vitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor
7. Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV
8. Rehabilitering/utskiftning av heiser
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grønlandshagen

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokoll vitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

Forslag til vedtak

Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport klar 3.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.-. Bakgrunn for endringen er det store merarbeidet styret har hatt i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler, samt at driftsleder sluttet i august 2023. Styret har overtatt mange av driftsleder sine oppgaver. I tillegg ble styret utvidet med et medlem for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

---

Sak 6

## Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Forslag fremmet av:

Simen Tvete Aabol

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi sier opp TV-avtalen sameiet har med Telenor. Jeg benytter meg ikke av denne, og mistenker der er flere som heller ikke gjør dette. Billigere med individuelle avtaler gjennom TV2 Play og lignende.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og fremmer egen sak om kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

#### Forslag til vedtak

Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

---

Sak 7

### Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at det har vært et ønske fra flere har styret innhentet tilbud fra 4 leverandører om kollektiv avtale om internett med individuell valg av TV. Følgende leverandører har gitt tilbud:

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconncet 1000

Telia har levert det mest gunstige tilbudet på kr. 149 per måned. Tilbudet inneholder:

- Kollektiv 1000 Mbps
- Modem og Ruter med WIFI 6
- Trygg på nett
- Service og vedlikehold
- TVkjøpes individuelt.

Priser for individuell oppgradering & Strømming

- Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND
- Strømming & TV – 30 poeng: 349,- / MND
- Strømming & TV – 50 poeng: 479,- / MN

Det er utarbeidet en Excel fil med sammenstilling og oversikt over tilbudene. De som ønsker denne tilsendt kan sende en e-post til [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no).

#### Forslag til vedtak

Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt

---



Sak 8

## Rehabilitering/utskifting av heiser

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Alderen til heisene betyr imidlertid at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at det er nødvendig vedlikehold at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Se detaljer i vedlegg

### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

### Vedlegg

2. Utskifting av heiser.pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Det har ikke vært mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv. Vi mangler 2 varamedlemmer og 1 til 2 kandidater til valgkomité. Forslag til kandidater kan sendes til styret@gronlandshagen.no og vi vil gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi har aktuelle kandidater på plass.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Diana Krog Sund

#### Valg av 2 styremedlem \* Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem \*:

- Erlend Spilling
- Kåre Rognsaa

#### Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rune Hultgreen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Karen Margrete Breen	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Knut Løken	Strandalleen 8 B
Styremedlem	Ole Simen Lien	Smalgangen 25
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Smalgangen 23
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Varamedlem	Amela Koluder	Smalgangen 19
Varamedlem	Diana Marie Krogsund	Smalgangen 7

### Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Dag Ove Rognmo	Mausetvegen 12 A

### Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

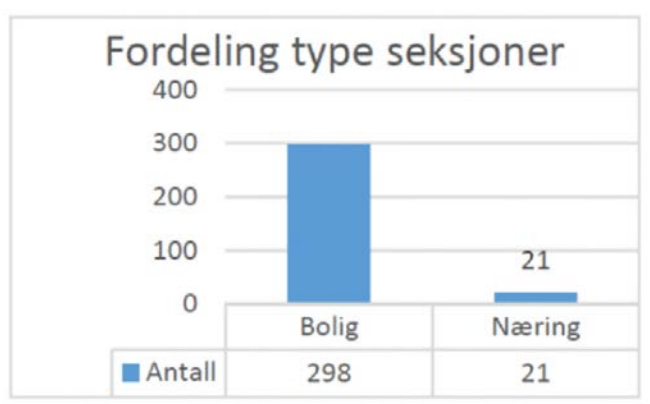
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBRØK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
<b>Bolig</b>	298 93,1 %	19 593 m2 BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
<b>Næring</b>	19 5,9 %	3 256 m2 BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v/utspring trapp
<b>Næring barnehage</b>	1 0,3 %	219 m2 BRA 0,78 %	252 BTA 0,61 %	2. etasje
<b>Næring P-hus</b>	1 0,3 %	5 053 m2 BRA 17,97 %	17 223 BTA 41,87 %	1. etasje, K1, K2. Konstituert sameiebrøk basert på innbyrdes totale byggekostnader og iht. forsikringselskapets verdivurdering
<b>Sameie-seksjon</b>	1 0,3 %	- (inngår ikke i sameiebrøk)	323 BTA 0,79 %	Eies av Sameiet og er å anse som fellesareal.
<b>Totalt</b>	320	28 121 BRA	41 135	

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene. Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.



### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Utleie av boligseksjoner

Totalt 151 leiligheter av 298 er registrert utleid pr d.d.

### Organisasjon og bemanning

Driftsleder Abdelfettah Zaim sluttet i sameiet 31.08.2023. Styret har inntil videre valgt å ikke rekruttere ny driftsleder. Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og driftstekniker Hussam Mhajer er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet. Prinsdal Maler Team er engasjert 4 dager i uken for å bistå driftsorganisasjonen med søppelhåndtering.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89770746. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til driftskontoret på telefon 22177510 eller e-post [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no) som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har i 2023 hatt 14 styremøter og behandlet 146 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet i forbindelse med reforhandling av avtaler, innhenting av tilbud, herunder utskiftning av oppgangsdører, takutbedring og utskiftning av heiser. Prosessen med valg av vektertjeneste har vært svært tidkrevende. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august har styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning.

### **Informasjon og sosiale aktiviteter**

Det har vært sendt ut kvartalsvise informasjonsskriv til eiere og leietakere. Styret inviterte eiere, beboere i begge sameier samt næringsdrivende til hagefest i august. Dessverre var interessen så lav at arrangementet måtte utgå. 7. mars ble det invitert til informasjonsmøte for eier og leietakere på Asylet, men arrangementet ble flyttet til driftskontoret grunnet få påmeldte.

### **Samarbeid med Sameiet Grønlandstunet**

Styreleder har jevnlig kommunikasjon og møter med styreleder i Sameiet Grønlandstunet. Det ble avholdt fellesmøte med styret i Grønlandstunet i mai. I tillegg har det vært arbeidsgrupper som fungerer på tvers av sameiene. Det har vært gjennomført energikartleggingsprosjekt i samarbeid med Grønlandshagen, Grønlandstunet og Entro med støtte fra Enova. Vi har samarbeidet om ny vekteravtale, det er opprettet en egen gruppe som vurderer driftsmodeller på lengre sikt og det er etablert et samarbeid om utsendelse av informasjonsskriv,

### **Prioriterte saker i 2023**

- Reforhandling av forretningsføreravtale som har gitt lavere pris
- Ny rengjøringsavtale med Kleva AS som har gitt bedre betingelser for de ansatte
- Bedre renter etter forhandling med bank
- Fra 1. februar 2024 er det inngått avtale med Proff Security AS om felles vektertjeneste for Næring, Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet. Dette har gitt store årlige besparelser.
- Befaring, anbudsrunde og valg av leverandør for utskiftning av oppgangsdører
- Tilbudsforespørsel i forbindelse med utskiftning/oppgradering av heiser
- Plan og bygningsetaten har foretatt oppmåling av tomten mot Galleri Oslo og Nylandsveien.

### **Drift og vedlikehold I 2023**

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2023. Listen er ikke uttømmende:

- Utbedring av diverse vannskader
- Fasadevask, Tøyenbekken, Olafiagangen og fasaden mot Galleri Oslo
- Utskiftning av taklamper i oppgang 15, 23 og 25



- Utbedring av tak
- Alle avvik på nødlys er lukket
- Montert blått antisprøytelys i K1
- Skadedyrbekjempelse
- Fjerning av hensatt søppel

### **Fremtidige planer**

Styret har følgende fremtidige planer

- Installasjon av AMS målere
- Energiltak herunder oppgradering av SD anlegg
- Oppstart utskiftning av heiser
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Utskiftning av oppgangsdører blir gjennomført etter påske
- Vurdere kollektiv avtale for Internett, med mulighet for den enkelte å bestille lineært TV-abonnement til rabatterte pris
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med tanke på vedlikeholdsplan. Opak er valgt som leverandør og starter oppdraget i april.
- Splitting av IKT tilganger og utstyr for å ivareta GDPR i henhold til regelverk, herunder outsource drift til ekstern leverandør
- Neste periode vil vi ha et spesielt søkelys på vedtektsstridig kortidsutleie
- Oppgradering av kamera anlegg til et som er i forskriftsmessig stand og er i henhold til gjeldende GDPR regelverk. Sikker håndtering av adgangskoder og tilgangsrettigheter vil bli ivaretatt av vektorselskapet.

### **Økonomi**

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2023 ble avsluttet med et overskudd på 1.631.612 kroner. Dette overskuddet kommer godt med nå som sameiet er i gang med flere store utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter, som nye heiser og entredører.

Den største utgiftsposten i 2023 var på drift og vedlikehold av bygninger med 1.388.948, der særlig taket har fått nødvendig omsorg til total kostnad av ca. 850.000 kroner. Pengene er brukt på tilstandskontroll, tetting av noen lekkasjer og ikke minst ettermontering av mønebånd på hele taket. Med arbeidene som er utført på taket nå, regner vi med at behovet for full omlegging, til en vesentlig høyere kostnad, er skjøvet minst 20 år frem i tid.

Fjorårets største utgiftspost, som var vektertjenester til 1,9 millioner, er korrigert i 2023-regnskapet. Kostnaden i 2022 var ca. 300.000 for høy. Når denne korrigeringen tas inn i 2023-regnskapet, ender vi med en kostnad for vakthold som er tilsvarende for lav og dermed ca. 1,3 millioner. I sum blir dette riktig, med ca. 1,6 millioner i kostnad i 2022 og ca. 1,7 millioner 2023. Gjeldende fra februar 2024 har sameiet ny og redusert vektertjeneste med fast årskostnad på ca. 400.000 ved oppstart. Avtalen har færre timer, særlig på natten, men fri utrykning inntil 30 minutter hele døgnet. Styret ser ikke bort fra at avtalen kan bli noe utvidet over tid, når en ser hvor det eventuelt er for lite kapasitet.

Ellers har sameiet bidratt med 850.000 kroner til utbedring av barnehagens uteområde, som er til fri bruk for barna i sameiet utenom barnehagens åpningstider.

Den største faste kostnaden er renhold som i 2023 endte på 821.576 kroner.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 22.559.247 kroner. Mye av denne egenkapitalen vil gå med når vi nå skal i gang med å skifte ut heisene, en jobb som må gjøres da deler som styrekort ikke lenger kan skaffes.

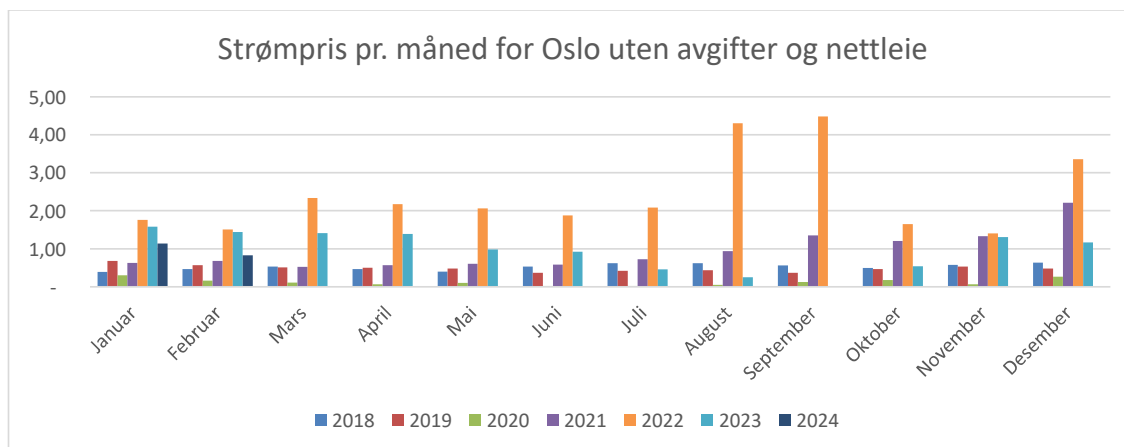
### Energiavregningen for 2023

Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

### Generelt om energi og priser i 2023

Energiprisene var lavere i 2023 enn i 2022, med en gjennomsnittlig årspris på 0,95 kr/kWh, mot 1,94 kr/kWh i 2022, inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Den dyreste timen i 2023 var 5. desember mellom klokken 0800 og 0900, da strømmen ca. 5,29 kr/kWh med nettleie og avgifter. Maksprisen i 2022, som var ca. 10,20 kr/kWh med avgifter, mens maksprisen i 2021 var ca. 2,60 kr/kWh med avgifter. Merk at betraktningene ikke er justert for inflasjon. Prisene er altså fortsatt svært høye, selv om de har kommet noe ned. Billigste måned i 2023 var september, da strømmen i snitt kostet 0,01 kr/kWh.



Figur 1 : Strømpriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter

Mens magasinene i 2022 var knusktørre, var de søkkvåte i 2023. I tillegg hadde ikke Tyskland flere kjernekraftverk å stenge, mens Frankrike og Sverige etter hvert fikk reparert sine. Ikke minst kom gassleveransene til Europa etter hvert i orden. Den massive overgangen fra CO<sub>2</sub>-fri kjernekraft i Tyskland, til elektrisitetsproduksjon basert på gass og kull, har bidratt til kraftig økning i prisene på CO<sub>2</sub>-kvoter. Det er igjen er en del av grunnen til at prisene fortsatt vil bli liggende på generelt høyere nivåer enn det vi har vært vant til. Vind- og solkraft, som bidrar med mest strøm når vi trenger den minst, gjør at vi får ekstreme utslag i strømprisene begge veier.

Styret følger utviklingen i energiprisene løpende og justerer akontobeløpene i løpet av året om vi mener det ligger an til urimelig store avregninger.

#### **Fordeling og avregning av strøm**

Etter pålegg fra myndighetene er fellesmåling og intern fordeling av strøm til boligdelen under avvikling. I utgangspunktet skulle fellesmålingen vært avsluttet i løpet av første kvartal 2023 og senest innen utgangen av første halvår,

men er pr. februar 2024 fortsatt ikke igangsatt da netteier Elvia ikke har gitt klarsignal for igangsetting. Når Elvia gir klarsignal, vil selve utskiftingen gå raskt.

Strømmen som fordeles går over en felles måler som i 2023 hadde et totalt forbruk på 835.056 kWh, mot 813.360 kWh i 2022, 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.889 kWh i 2023 (opp fra 2.729 kWh i 2022).

I tidligere år har forventet forbruk av strøm blitt fakturert hver måned gjennom året. Ettersom vi ble forespeilet at alle seksjonseierne ville ha individuelle strømmålere innen utgangen av 1. kvartal 2023, ble det ikke fakturert a konto fra begynnelsen av året. Det ble derimot fakturert kroner 571.300 i september, som for de med høyest forbruk ble delt opp i opptil 4 avdrag. Med det er det fakturert for ca. halve strømforbruket i 2023, mens gunstige energikostnader i deler av året tilsier at avregningen av fjernvarme vil dekke det overskytende for de aller fleste.

Overgangen til individuell måling har særlig betydning for utgifter til nettleie og samlet må boligene i sameiet regne med en årlig merkostnad på i overkant av 2000 kroner pr. seksjon pr. år etter omleggingen. På den annen side vil man få bedre oversikt over eget forbruk og mulighet for å pålegge eventuell leietaker å tegne eget strøm-abonnement.

#### **Fordeling og avregning av oppvarming**

All varme til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 6.030.876 kroner til fjernvarme i 2023, mens forbruket endte på 4.501.947 kroner for 3.352.133 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.528.929 kroner. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 877,15 pr. måned i 2023, mot 967,89 kroner pr. måned i 2022.

Av det vi kan se så langt, får alle seksjonseierne penger tilbake i avregningen for 2023, med mindre noen har hatt særlig høyt forbruk. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

#### **Fellesarealer og fellesanlegg**

Energi til fellesarealer og fellesanlegg avregnes ikke. Disse kostnadene dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene.

**Energipriser**

Nordpool har stengt for allment innsyn i historiske strømpriser, men Entsoe tilbyr de samme tallene i Euro. Nordpool bruker ikke Norges Banks gjennomsnittlige dagskurs ved omregning mellom valutaene og omregningen her blir dermed ikke nøyaktig lik Nordpools tall. Nordpools NOK-priser har under tidligere kontroll ligget litt over.

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 95,11 øre/kWh i 2023, mot 242,37 øre/kWh i 2022, 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019.

Vi må regne med at energiprisene over tid vil holde seg relativt høye, men de vil også variere langt mer enn vi har vært vant til.

Styret følger utviklingen og vil om nødvendig øke a konto innbetalingene i løpet av året.

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Det er ikke vesentlige avvik i driftsinntekter, driftskostnader eller finanskostnader, men noen mindre avvik er det:

- Posten andre inntekter er 257.188 kroner høyere enn budsjettet, som gjør at samlede inntekter er tilsvarende høyere enn budsjettet.
- Driftskostnadene er 249.424 lavere enn budsjettet.
- Finansinntektene, renteinntekter på sameiets egenkapital, er ikke budsjettet og utgjør dermed et positivt avvik som øker sameiets overskudd med 895.300 kroner.

### Resultat

Årets resultat, inkludert avsetning til PPV-fond, var 1.631.612 kroner. Resultatet vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Styret er opptatt av best mulig avkastning på sameiets kapital og har derfor plassert 8,3 millioner kroner på Nibor90-konto i Obosbanken og 8,6 millioner på høyrentekonti i Bjugn Sparebank og Oppdalsbanken.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 22 559 245.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, må skiftes ut da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Kostnaden vil dekkes av sameiets PPV-fond og annen egenkapital. Prosjektet ble påbegynt i 2023 og er forventet ferdig i 2026. Foreløpig budsjettkostnad er 19,5 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2023 utgjorde 318.125 kroner som belastes PPV-fondet. For 2024 er det budsjettet totalt 3 millioner kroner til dette prosjektet, som også vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Entredørene til oppgangene i sameiet er fra byggeår og utslitt. Prosjektet med utskifting ble påbegynt i 2023 og forventes ferdig i 2024. Ved årsskiftet var det påløpt 47.500 kroner til planlegging. Total kostnad er budsjettet til 1,3 millioner, som belastes sameiets PPV-fond og annen egenkapital.
- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda, men er budsjettet med 2 millioner i 2024.
- Utbedring og kontroll av taket ble utført i 2023 og har kostet 850.875 kroner. Mindre deler av jobben gjenstår, slik at total kostnad vil komme opp i tilbudt sum på kroner 875.000. Kostnaden er belastet PPV-fondet.
  - Sameiets driftspersonell fant et firma som kunne kontrollere og utbedre taket uten bruk av stillas og full omlegging. Vi unngikk dermed full utskifting til ca. 12 millioner kroner, en jobb som nå sannsynligvis er utsatt med ca. 20 år.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er budsjettet med 2 millioner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Anlegget for sentral driftsstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er budsjettet med 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Med bakgrunn i at driftsleder har sluttet har mye av arbeidet falt på styreleder og enkelte styremedlemmer. På grunn av dette merarbeidet, samt at styret ble utvidet med et medlem for perioden 23/24 er honoraret foreslått økt til kr. 600.000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%, men vi har ingen piper og får dermed ingen glede av det. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres direkte til seksjonseier.



**Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg nokså høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Se også utdypende kommentarer rundt energi over.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med 3,5%, mens renovasjon økes med 8% fra 01.01.2024. Kabel-tv økes med kr 39 pr. seksjon pr. måned fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M35OZ-OY6AE-GW4SH-ZYZY66-OXEFP-IBUZM

**SAMEIET GRØNLANDSHAGEN**  
**ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 321 648	14 998 466	15 305 000	16 017 000
Andre inntekter	3	590 540	412 938	350 000	400 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>15 912 188</b>	<b>15 411 404</b>	<b>15 655 000</b>	<b>16 417 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 178 570	-1 356 900	-1 384 000	-1 131 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-600 000
Avskrivninger	12	-6 770	-26 791	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	-12 707	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-310 000	-362 210	-385 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-159 297	-650 795	-300 000	-500 000
Kontingenter		-300	0	0	-500
Drift og vedlikehold	8	-4 383 385	-3 046 023	-3 450 000	-4 005 000
Forsikringer		-1 217 153	-1 095 780	-1 210 000	-1 342 000
Kommunale avgifter	9	-3 055 650	-2 412 056	-2 996 800	-3 371 000
Energi/fyring		-781 783	-1 110 373	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 732	-874 761	-900 000	-1 070 000
Andre driftskostnader	10	-2 580 033	-3 355 313	-2 824 500	-2 659 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 175 876</b>	<b>-14 763 709</b>	<b>-15 425 300</b>	<b>-16 524 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>736 312</b>	<b>647 695</b>	<b>229 700</b>	<b>-107 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	895 300	305 259	0	360 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>895 300</b>	<b>305 259</b>	<b>0</b>	<b>360 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 631 612</b>	<b>952 954</b>	<b>229 700</b>	<b>252 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 631 612	952 954		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	2	6 772
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>6 772</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		259 155	81 061
Kundefordringer		23 944	16 732
Forskuddsbetalte kostnader		342 434	235 054
Andre kortsiktige fordringer	13	223 354	249 541
Energiavregning		0	715 115
Energiavregning	16	504 697	117 560
Driftskonto OBOS-banken		2 589 501	4 754 821
Driftskonto OBOS-banken II		25 307	43 997
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 825	39 804
Sparekonto OBOS-banken		12 964 459	3 935 714
Sparekonto OBOS-banken II		549 334	5 319 044
Innestående i andre banker		8 586 539	8 301 483
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>26 093 549</b>	<b>23 809 927</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 093 551</b>	<b>23 816 698</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		22 559 247	20 927 636
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 559 247</b>	<b>20 927 636</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		256 760	228 214
Leverandørgjeld		1 593 826	2 454 712
Skyldige offentlige avgifter	14	56 963	82 047
Energiavregning	15	1 528 929	0
Annen kortsiktig gjeld	17	97 825	124 090
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 534 304</b>	<b>2 889 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 093 551</b>	<b>23 816 698</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 14.02.2024

Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall

Knut Løken

Erlend Spilling

Ole Simen Lien

Karen Margrete Breen

Kåre Rognsaa

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

##### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	8 370 480
Felleskostnader parkering	2 159 100
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Felleskostnader næring	1 485 024
Kabel-TV	983 400
Komm avg renovasjon	823 200
Forretningslokale	73 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 394 680</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-73 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 321 648</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bortfalte kundefordringer fra 2022	287
Bodleie	23 460
Enova-tilskudd	221 719
Flyttegebyr	6 200
Regnskapskorrigeringer	126
Nettbetalinger	22 460
Nøkler	16 150
Skilt	1 600
Viderefakturering Grønlandshagen, for 2022	295 625
Bortfalt krav	2 913
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>590 540</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-758 838
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Påløpte feriepenger	-121 260
Arbeidsgiveravgift	-215 321
Yrkesskadeforsikring	-10 272
Personalopplæring, kurs	-10 000
Bedriftshelsetjeneste	-27 342
Arbeidsklær	-7 864
Andre personalkostnader	-25 673
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 178 570</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

Inngående balanse premiefond	20 851
Utgående balanse premiefond	19 044
<b>Endring premiefond</b>	<b>-1 808</b>
Inngående balanse innskuddsfond	222 945
Utgående balanse innskuddsfond	199 079
<b>Endring innskuddsfond</b>	<b>-23 866</b>
<b>Kostnader, pensjon</b>	<b>-25 673</b>

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bl.a. konfekt, ny mobil og restaurant/bevertning for kr 17 284, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-3 906
OBOS Prosjekt AS	-123 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 190
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-159 297</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 388 948
Drift/vedlikehold VVS	-91 662
Drift/vedlikehold elektro	-334 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 160 086
Drift/vedlikehold heisanlegg	-912 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 718
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-398 428
Egenandel forsikring	-18 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 383 385</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 114 907
Renovasjonsavgift	-940 743
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 055 650</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 031
Diverse leiekostnader/leasing	-20 163
Driftsmateriell	-41 964
Vakthold	-1 371 925
Renhold ved firmaer	-821 576
Andre fremmede tjenester	-37 034
Trykksaker	-3 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 284
Andre kontorkostnader	-131 721
Telefon/bredbånd	-4 146
Telefon, annet	-10 485
Porto	-11 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 099
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 924
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-7 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 580 033</b>

Kostnader til vakthold fra Avern Security er lavere enn budsjettet som følge av uklarheter med fakturaer fra Avern Scurity. Dermed etter foretatte korrigeringer, så her får man lavere kostnader i resultatregnskapet enn tidligere budsjettet i 2022.

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	147 959
Renter bank	595 536
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15 051
Kundeutbytte fra Gjensidige	120 047
Andre renteinntekter	299
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>895 300</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord			
Tilgang 2018	64 475		
Avskrevet tidligere	-57 704		
Avskrevet i år	-6 770		1
Grillhytte			
Tilgang 2018	52 113		
Avskrevet tidligere	-52 112		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-6 770</b>
--------------------------------	--	--	---------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering telefonutgifter, Grønlandshagen		5 231	
Forskudd pensjonspremie		218 123	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>223 354</b>	

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-24 825	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-32 138	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-56 963</b>	

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-6 030 876	
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>-6 030 876</b>	

**KOSTNADER**

Fjernvarme		4 498 759	
Andre kostnader		3 188	
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>4 501 947</b>	

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>-1 528 929</b>	
----------------------------	--	-------------------	--

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-571 300
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-571 300</b>

**KOSTNADER**

Strøm	1 075 997
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 075 997</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>504 697</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-94 205
Avsatt arbeidsgiveravgift (pensjonsytelser)	-3620
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-97 825</b>

## Rehabilitering/Utskifting av heiser

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Kostnaden til reparasjoner som følge av at heisene er gamle lå på ca. 1,8% av ledende tilbud på utskifting, men noe av dette er utbedring av skader som følge av feil bruk og hærverk. Samlede kostnader til drift lå på 1,0% av kostnaden for utskifting i 2023, mens reparasjoner av heisene lå på 2,0%.

Alderen til heisene betyr at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Styret har engasjert Heiskonsulenten AS, et selskap deleid av Obos, for hjelp med innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Heiskonsulenten har bedt om tilbud fra tre leverandører; Kone, Schindler og Otis, der det er sistnevnte som har levert de heisene vi har i dag.

Når dette skrives, er Kones tilbud på utskifting av alle heisene ledende. Dette tilbudet vil innebære full utskifting av alt utstyr og vil også medføre en del bygningsmessige arbeider. Fordelene her er at vi får litt større heiskupeer (5 cm bredere, 34 cm dypere og 10 cm høyere) som kan frakte 800kg / 10 personer, mot dagens heiser som har kapasitet på 630kg / 8 personer.

Den største ulempen er at tilbudet fra Kone vil koste nesten hele egenkapitalen vår. Dette kan medføre at andre viktige oppgaver må utsettes eller at felleskostnadsinnbetalingene fra sameierne må økes.

Styret jobber videre med muligheten for rehabilitering før en endelig beslutning tas. Ingen av tilbyderne prioriterte dette i særlig grad og vi ønsker å få bedre klarhet i om en rehabilitering likevel kan gi bedre uttelling enn utskifting. Som nevnt over, er dagens heiser av god kvalitet og noen elementer i en ny heis vil være dårligere. En rehabilitering kan også spare oss for ca. 2,5 millioner i bygningsmessige arbeider, i tillegg at mange deler i en heis ikke slites og dermed kan beholdes, som kan gi ytterligere besparelser. I tillegg slipper vi byggemeldinger til Plan- og bygningsetaten som er nødvendige ved utskifting. Heisfirmaet vil levere komplett løsning med alle arbeider inkludert, i motsetning til utskifting der vi må forholde oss til flere leverandører med den økte risikoen dette medfører.

Ved utskifting vil heisene se nye ut både utvendig og innvendig. En rehabilitering vil gi heiser som fungerer på samme måte som nye og alt av bryterpaneler og skjermer for angivelse av etasje etc. vil også bli nytt, men det vil være opp til sameiet å bestemme i hvilken grad andre overflater skal oppgraderes. Heisene vil ha minst samme levetid som nye etter en rehabilitering, muligens noe bedre da heisene vi har er mer solide enn det som leveres i dag.





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grønlandshagen

Organisasjonsnummer: 982991803

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Trine Normann er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokoll vitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

Forslag til vedtak:

Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.-. Bakgrunn for endringen er det store merarbeidet styret har hatt i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler, samt at driftsleder sluttet i august 2023. Styret har overtatt mange av driftsleder sine oppgaver. I tillegg ble styret utvidet med et medlem for perioden 2023/2024.

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Fremmet av: Simen Tvette Aabol

Jeg ønsker at vi sier opp TV-avtalen sameiet har med Telenor. Jeg benytter meg ikke av denne, og mistenker der er flere som heller ikke gjør dette. Billigere med individuelle avtaler gjennom TV2 Play og lignende.

##### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og fremmer egen sak om kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

##### Forslag til vedtak:

Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Med bakgrunn i at det har vært et ønske fra flere har styret innhentet tilbud fra 4 leverandører om kollektiv avtale om internett med individuell valg av TV. Følgende leverandører har gitt tilbud:

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconnct 1000

Telia har levert det mest gunstige tilbudet på kr. 149 per måned. Tilbudet inneholder:

- Kollektiv 1000 Mbps
- Modem og Ruter med WIFI 6
- Trygg på nett
- Service og vedlikehold
- TVkjøpes individuelt.

Priser for individuell oppgradering & Strømming

- Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND
- Strømming & TV – 30 poeng: 349,- / MND
- Strømming & TV – 50 poeng: 479,- / MN

Det er utarbeidet en Excel fil med sammenstilling og oversikt over tilbudene. De som ønsker denne tilsendt kan sende en e-post til [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no).

### Forslag til vedtak:

Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Rehabilitering/utskiftning av heiser

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Alderen til heisene betyr imidlertid at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at det er nødvendig vedlikehold at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Se detaljer i vedlegg

### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 4  
Antall blanke stemmer: 12  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Det har ikke vært mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv. Vi mangler 2 varamedlemmer og 1 til 2 kandidater til valgkomité. Forslag til kandidater kan sendes til [styret@gronlandshagen.no](mailto:styret@gronlandshagen.no) og vi vil gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi har aktuelle kandidater på plass.

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Diana Krogsund (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Diana Krogsund

### Styremedlem \* (2 år)

Følgende ble valgt:

Kåre Rognsaa (64 stemmer)

Erlend Spilling (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kåre Rognsaa

Erlend Spilling

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Rune Hultgreen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Hultgreen





# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 5862  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 09:00 og lukker 21. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5862>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Informasjon om ekstraordinært årsmøte

Som det framgår av protokoll fra årsmøte 2024 var det ikke mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv og at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lyktes oss å få kandidater til valgkomité og møte kan gjennomføres.

Vi fremmer i tillegg egen sak om endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. Dette gjør vi for å styrke seksjonseiers innflytelse.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité
5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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**

Trine Normann er valgt.

---

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Arve Breen og Kåre Rognsaa 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

## **Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

#### **Vedlegg**

1. Endring av vedtekter § 3 og § 4.pdf

---

Sak 5

### **Suppleringsvalg til valgkomitéen**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lyktes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.
2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

#### **Forslag til vedtak**

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

---

## Sak 1: Vedtektsendringer

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

### Sak 1.1 §3 Styret

**Ny tekst §3:**

**Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.**

#### § 3. Styret

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

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

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

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

### Sak 1.2 §4 Valgkomiteen

**Ny tekst §4, 2., 4. og 5. avsnitt**

**Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.**

#### § 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen.

Medlemmer i valgkomitéen skal kan velges blant seksjonseierne i sameiet, eller utenforstående.

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

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

Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

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

Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 09:00 til 21. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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:

Trine Normann er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

**Forslag til vedtak:**

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lyktes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.

2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

**Forslag til vedtak:**

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

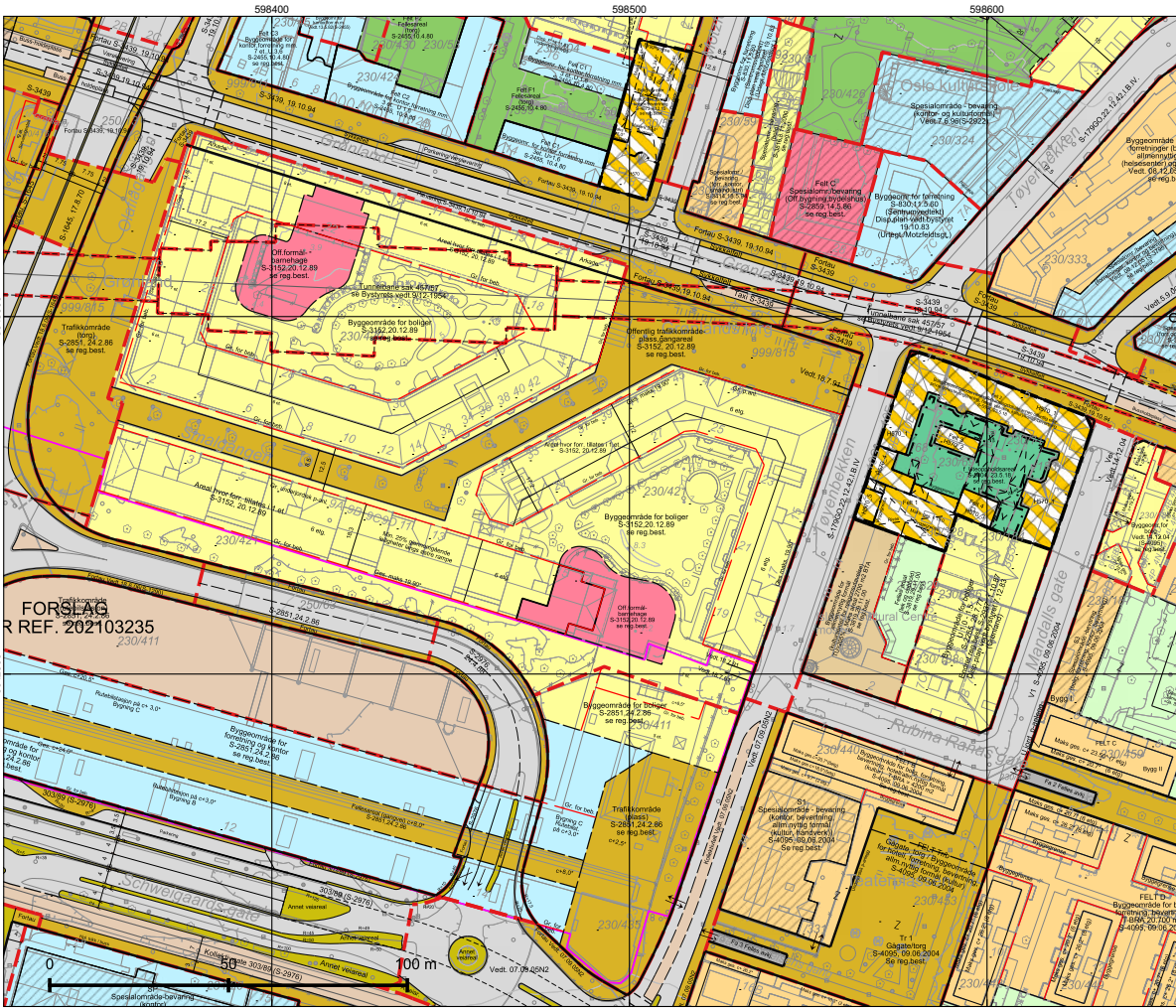
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 88

Antall stemmer mot vedtaket: 4


Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)




\* -regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

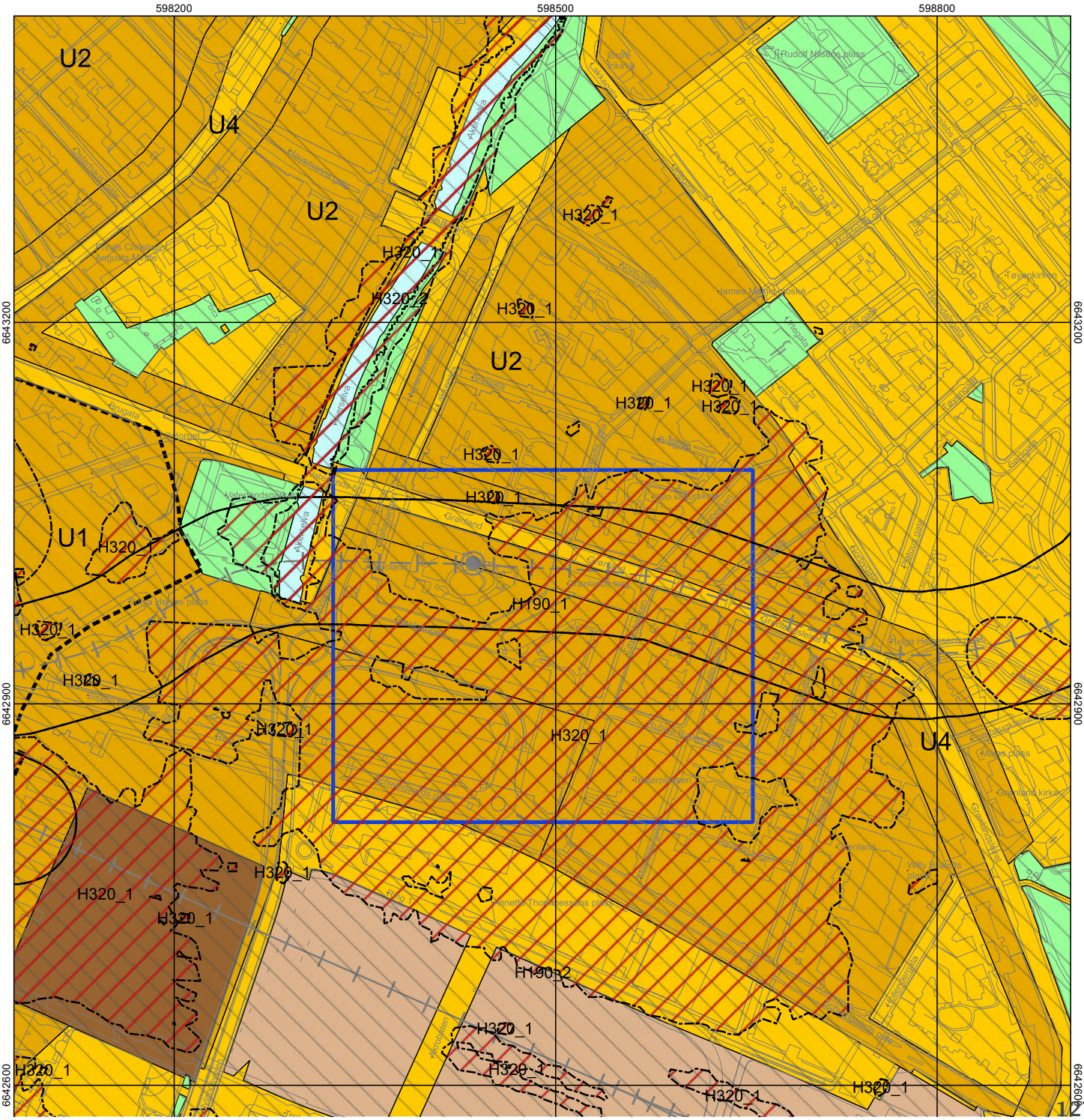
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b>	
Dato: 24.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3 Adresse: SMALGANGEN 23	
Gnr/Bnr: 230/421 PlottID/Best.nr: 327328/ 86506179	
Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV	
Kommentar:	
<b>Reguleringskart</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtssituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	
























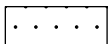



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	65 - Spesialområde privat vei		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	73 - Felles gangareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	74 - Felles gårds plass		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålvgrensning
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	121 - Forretning og kontor		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		932 - Regulert kant kjørebane
	143 - Kontor/bolig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Formålgrense
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	331 - Rutebilstasjon/terminal		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
			70 - Felles avkjørsel
			311 - Annet veiareal
			312 - Fortau
			315 - Kollektivfelt - kollektivgate
			317 - Offentlig gang-/sykkelvei
			325 - Veigrunn i tunnel
			913 - Formålvgrensning
			925 - Gesimslinje
			930 - Reguleringslinje
			932 - Regulert kant kjørebane
			936 - Regulert fotgjengerovergang
			964 - Regulert u-gradgrense
			Formålgrense
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			





## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging



# Nabolagsprofil

Smalgangen 23 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 474 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	41 min

## Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

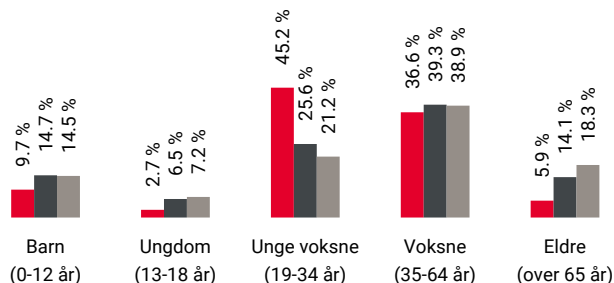
Høflige 56/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km




## Dagligvare


Meny Grønland	1 min
Kiwi Grønland Basar	2 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 naboeene 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

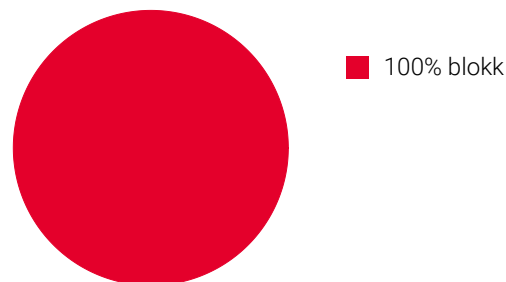
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Jensens Have ballbinge 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Urtehagen balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Grip Gym 3 min 
-  Fresh Fitness Grønland 4 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.»

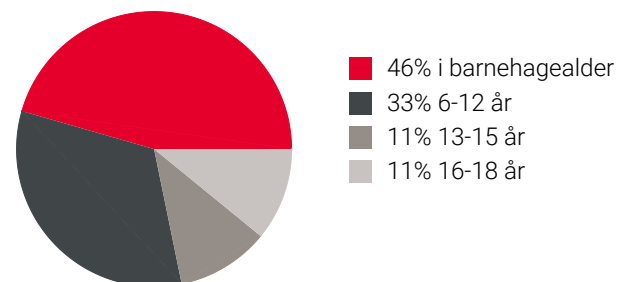
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



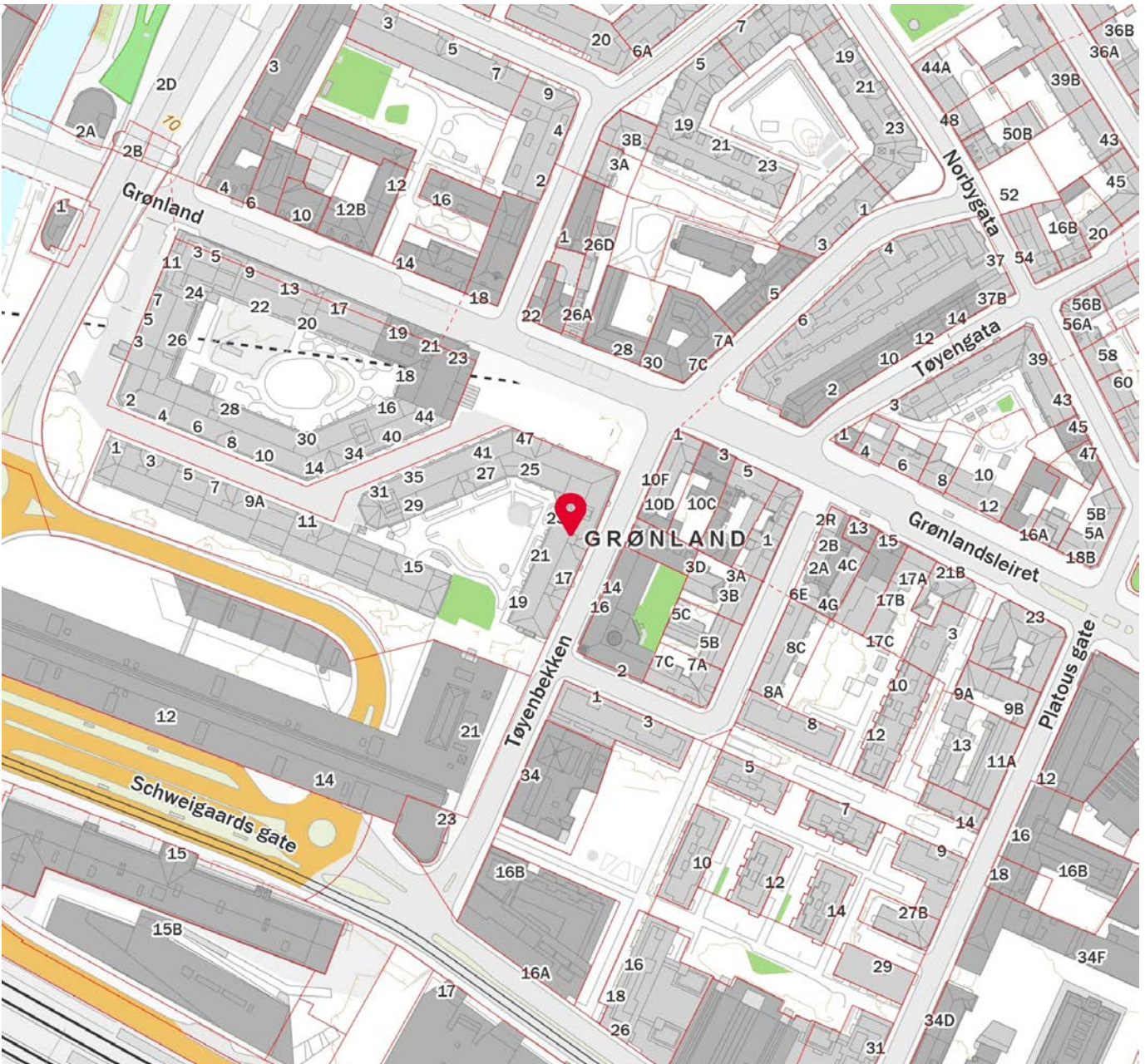
0% 57%

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

## Sivilstand

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



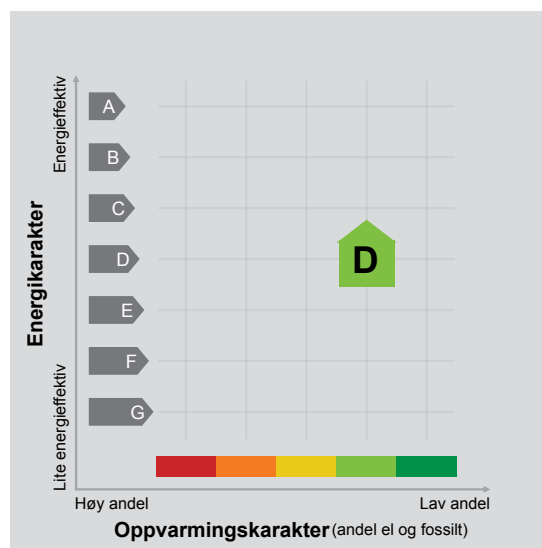


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# ENERGIATTEST

Adresse	Smalgangen 23
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	285
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81092729
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-84450
Dato	25.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNÉA TANGEN HALVORSEN



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

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

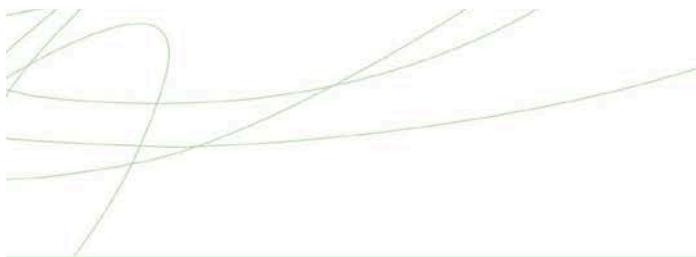
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

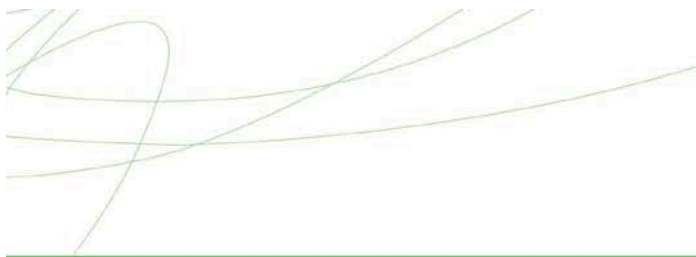
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1989

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 74

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Smalgangen 23	81092729	H0601	285	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	8 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	74 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	74 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	178 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	4,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	54,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.8.2015

Henvi­ning til dokumen­ta­sjon for inndata eller be­grunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.502
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 069 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	136,06 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	136,06 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 069 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 824 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 244 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 069 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,2 %
--------------------------------------	--------



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismetlamper 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smalgangen 23  
0188 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165  
E-post: sindre.holt@aktiv.no

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 viderefordlet 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