

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 140,-
Total inkl omk.: Kr 4 296 140,-
Felleskostn.: Kr 4 677,-
Selger: Thomas Erik Zelow Lundquist
Anja Lundquist Rath

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 47/50 kvm
Tomtstr.: 8053 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 420
Snr. 186
Oppdragsnr.: 1002260144

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Smalgangen 30 - En lys og luftig 2-roms med stort potensial!

Nå har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem svært sentralt i Oslo med kort vei til "alt". Leiligheten har god beliggenhet i 5.etg som sørger for mye dagslys. Praktisk planløsning med åpen stue/kjøkken-løsning, soverom av fin størrelse og badrom. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som blir som en forlengelse av stuen, og som enkelt kan benyttes hele året.

Boligen har behov for oppgradering, men byr på solide kvaliteter og et godt utgangspunkt. Dette er en perfekt start for deg som vil inn på boligmarkedet, skap en moderne leilighet og samtidig bygge verdi over tid. Her bor du med alt av storbyens fasiliteter rett i nærheten.

- V.v og fyring inkl
- 5 min gange til Oslo S
- Loftsbod



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	28
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	61
Energiattest	64
Nabolagsprofil	69
Forbrukerinformasjon	182
Budskjema	183



STUE



LYS STUE

Leiligheten ligger i byggets 5.etg med heis. Stuen er romslig med lyse overflater og varierte møbleringsmuligheter. Varmtvann, fying og internett er inkl i felleskostnadene.

Her får du en lys og luftig leilighet beliggende i et svært sentral område med kort vei til "alt".

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, som skaper en god romfølelse.





Her får du en perfekt inngangsbillett til boligmarkedet samtidig som du har muligheten til å sette ditt personlige preg.





BALKONG

Fra stuen er det adgang til en innglasset balkong på 3 kvm.

Flott innglasset balkong som kan nytes store deler av året. Plass til både avslapning og sosiale kvelder.





I stuen er det plass til et spisebord, hvor middagen kan nytes mens lyset flommer inn.



Med litt kjærighet og kreative løsninger kan dette bli en gjennomført og stilfull byleilighet.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen som gir en åpen og sosial bolig.

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin er frittstående.

Her ligger alt til rette for å designe et funksjonelt og innbydende drømmekjøkken etter egen smak.

Kjøkkenet har rikelig med skaplass og gode arbeidsflater.



SOVEROM

SOVEROM

Soverommet har en god størrelse med plass til både dobbeltseng og praktiske oppbevaringsløsninger.

De store vinduene gir et flott og naturlig lys som fremhever rommets størrelse.

Det er i dag en stor skyvedørgarderobe med speilfronter.





BADEROM

Baderom med fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med gulvvarme, servant, veggfestet toalett og badekar samt opplegg for vaskemaskin.

Badet er av eldre standard og byr på gode muligheter for oppgradering og modernisering.



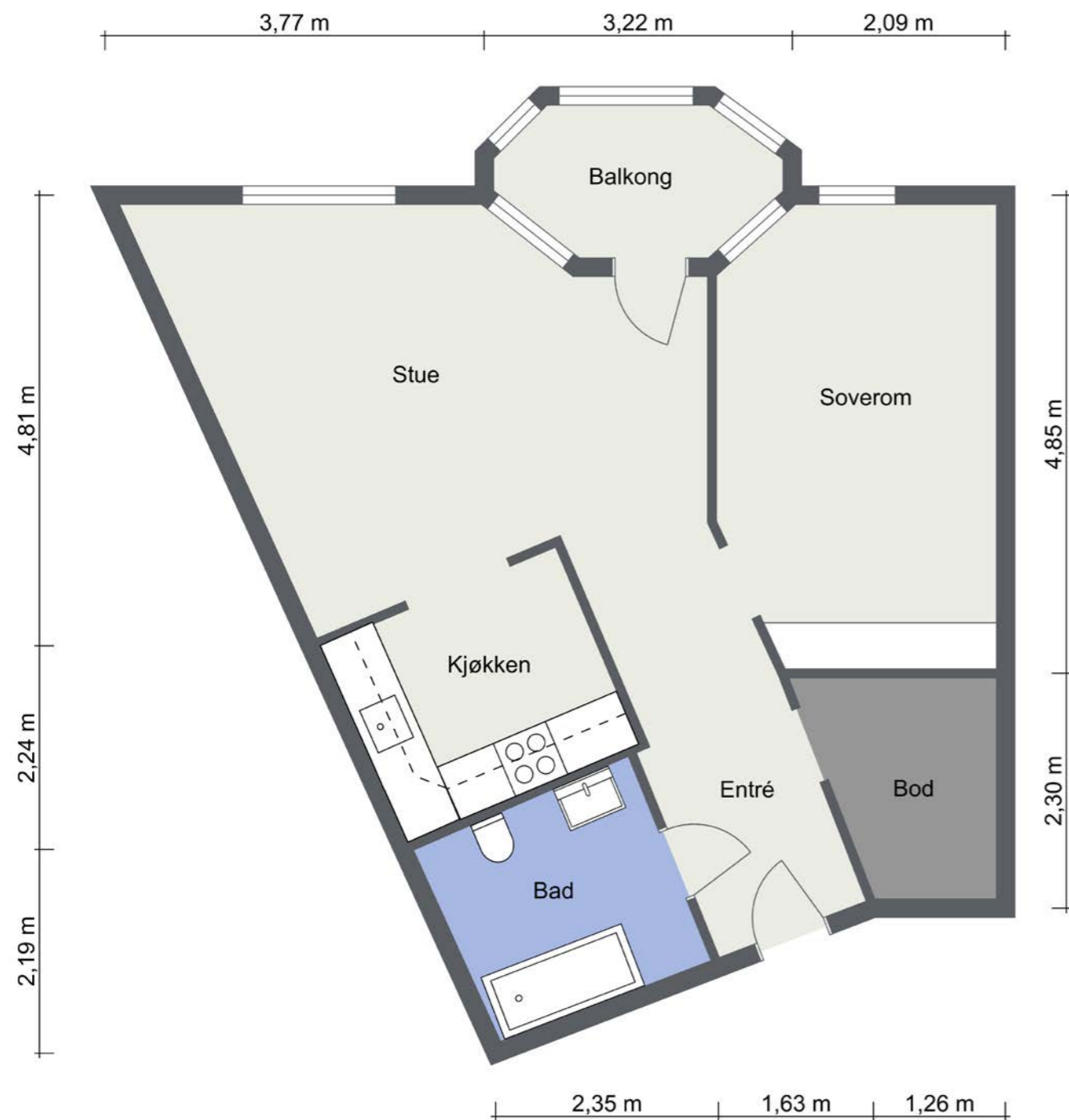
En lys entré ønsker deg velkommen!
Fra entréen kommer du inn til en
innvendig bod.



Boden har et stort garderobeskap og bruksmuligheter. I dag er det innredet med skrivepult, perfekt for


Plantegning

5. etasje



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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA - b: 3 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

BRA-b: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8053 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har en pent opparbeidet felles bakgård med beplantning og sittegrupper.

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i Grønlandstunet sameie, som sammen med Grønlandshagen sameie, danner storgårdskvartalene som omkranser gågaten Smalgangen på Grønland. Begge gårdskvartalene har et stort, skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med blant annet interneveier av belegningsstein og lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet!

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

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

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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Vannmannen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk over seks etasjer med kjeller og loft, med bærende konstruksjoner i støpt armert betong. Fundamenteringen er antatt utført med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Grunnmuren er antatt fundamentert med betongkonstruksjoner. Dreneringen er antatt utført i henhold til praksis for byggetiden. Ytterveggene består av prefabrierte betongelementer. Yttertaket har en saltakskonstruksjon av treverk, teknet med takstein eller lignende. Etasjeskillerne er konstruert av prefabrierte betongelementer. Vinduene har 2-lags glass fra 1990. Balkongdøren har også 2-lags glass fra 1990, og entredøren er lyd- og brannklassifisert. Leiligheten har en innglasset balkong i murkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer tar noe i karmen.

Utvendig dører:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det mangler tetningslister på balkongdøren noen steder.

Innvendige dører:

Det er noe bruksslitasje på dørene.

Kjøkken overflater og innredning:

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på

benkeplate og skap/fronter.

Kjøkken avtrekk:

TG 2 er satt pga. alder på avtrekksviften.

Tekniske installasjoner vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken, og på sanitærutstyr. Eldre stoppekraner. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Tekniske installasjoner avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Tekniske installasjoner vannbåren varme:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden

som kommer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig overflater:

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Bad generelt:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er et originalt prefabrikkert bad fra 1991. Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Servant, veggfeste toalett med skjult stjerne, badekar. Opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk ved nedsenket gulv på badet, resten av badegulvet er relativt flatt. Originalt stål sluk

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Kommentar fra selger: En vannskade fra leilighet over. Takplate på balkong litt fuktskadet og taket i stue malt.

Innhold

BRA-i 47 kvm: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue

Standard

KJØKKEN

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stål vaskeum. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken eller komfyrvakt.

BADEROM

Originalt prefabrikkert bad fra 1991 med fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med servant, veggfestet toalett med skjult sisterner og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet er nedsenket med fall mot originalt stålsluk.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Originalt vinylbelegg.

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malte takoverflater. Takhøyden er 240 cm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Originale kobberrør fra byggeåret. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken og på sanitærutstyr.

- Avløpsrør: Antatt plast og støpejern avløpsrør fra byggeåret. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (ventilator), og spalteventiler i vinduene.

- Vannbåren varme: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer i stue og soverom, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

- Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Anlegget er fra 1991. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar

med antall sikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er et garasjeanlegg over to plan med parkeringsareal under bakken med mulighet for leie av parkeringsplass om ledig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 80658252

Radonmåling

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

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via vannbåren varme med radiatorer i stue og soverom, samt vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 140 (Omkostninger totalt)
118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 157 167 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 628 666 for år 2024

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 kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Tilbud om 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

58/25555

Felleskostnader inkluderer

Herav:
- Internett/Fiber 1000/1000 kr. 1 000,-
- Kommunal renovasjon kr. 185,-
- Felleskostnader energi kr. 242,-
- Felleskostnader kr. 1 078,-
- Vedlikeholdsfond kr. 291,-

Posten felleskostnader inkl bl.a. oppvarming, varmtvann (a-konto), driftskostnader som kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, drift/vedlikehold og honorarer til styret/forretningsfører/revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4677

Andel fellesformue

Kr 7 547

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grønlandstunet;

Organisasjonsnummer

982991811

Om sameiet

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

Selskapets hjemmeside er www.gronlandstunet.no.

Pågående saker:

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

- Digitalt låssystem: Årsmøtet ber styret utrede og legge frem forslag til oppgradering av dørsystemet, slik at beboere kan åpne dørene uten bruk av kodebrikke eller fysisk nøkkel, for eksempel via mobiltelefon eller annen moderne adgangsløsning. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge løsning og gjennomføre tiltaket dersom styret vurderer at løsningen er sikker, praktisk og økonomisk forsvarlig, og tiltaket ligger innenfor styrets beslutningsmyndighet.

- Brannvarslingsanlegg: Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å forbedre brannvarslingssystemet i sameiet, herunder vurdere løsninger der røykvarslere i leilighetene kan kobles til sameiets sentrale alarmsystem, med mål om å øke sikkerheten for alle beboere.

- Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad: Sameiet har i dag vannbåren gulvvarme i badene. Styret ser behov for å varsle seksjonseierne i god tid om at denne løsningen vil bli faset ut om 7 år – 2033. Årsmøtet anbefaler at seksjonseiere som rehabiliterer bad før dette tidspunktet tar høyde for alternativ oppvarming, for eksempel elektrisk gulvvarme.

Permanent stenging av inngangsdører mot Grønland i oppgang 18 og 24: Årsmøtet godkjenner at inngangsdørene mot Grønland i oppgang 18 og 24 stenges som ordinære inngangsdører i en prøveperiode på 12 måneder.

- Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak: Sameiet står foran flere nødvendige vedlikeholds- og sikkerhetstiltak som det ikke er forsvarlig å utsette videre. Flere av tiltakene gjelder bygningsmessige forhold, lekkasjerisiko, brannsikkerhet, adgangskontroll og skadeforebygging. Styret har det siste året arbeidet med å få bedre oversikt over sameiets tekniske tilstand og fremtidige behov. Dette gjelder blant annet avfallsløsning, lekkasjeforebygging, membraner, stengepunkter, adgangskontroll og brannforebyggende tiltak. Styret foreslår derfor at årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån til en samlet vedlikeholds- og sikkerhetspakke. Lånerammen foreslås satt til et nivå som tilsvarer 50.000 kroner per seksjon. Dersom man legger til grunn 369 seksjoner, tilsvarer dette en samlet låneramme på inntil 18.450.000 kroner. Les mer om dette i protokoll fra 2026 i salgsoppgaven.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Heiser: Det er vedtatt utskifting av alle heiser i sameiet. Leverandør blir TK Elevator AS. Arbeidet starter høsten 2025 og forventes ferdigstilt tidlig i 2026.

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

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

Brannvern: Sameiet har hatt flere åpne brannavvik. Disse er i ferd med å bli lukket. Taket: Det er avdekket etterslep i vedlikehold av tak. Utbedringer er vurderes og igangsettes fortløpende.

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån pt.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 420, seksjonsnummer 186 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/420:

Heftelser i eiendomsrett:

08.05.1990 - Dokumentnr: 1990/28697-1/105 - Erklæring/avtale

Eier av d.e. påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av spillvannsledninger som pga.

byggets

konstruksjon m.v. avviker fra O.k.

sanitetsbestemmelser.

Gjelder denne registerenheten med flere

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

02.08.1990 - Dokumentnr: 1990/46566-1/105 - Erklæring/avtale

Rett for Kommunen eller den Kommunen utpeker til å drive

barnehage på et begrenset område på 502 m2.

Bruken

av

arealet er eksklusivt for barnehagen i åpningstiden.

Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.06.1991 - Dokumentnr: 1991/28564-3/105 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 15 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1125349

Viker prioritet for inntil 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst i hver seksjon.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1992 - Dokumentnr: 1992/19154-1/105 - Erklæring/avtale

Erkl. om nettstasjon nr.619.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg. Barnehage m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 202600344

Olafiagangen 3 med flere - forhåndskonferanse, ny hovedadkomst vest - Grønland T-banestasjon.

Saksnr: 202103235

Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo).

Detaljeregulering.

Saksnr: 201603972

LILLETORGET 3. GNR. 208 BNR. 379 Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontrakt grunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato


19.05.2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smalgangen 30 , 0188 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 420, snr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 18206-1119

Referansenummer: AC9214

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

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 bygningssakkyndig?

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland Torg. Leiligheten ligger i 5 etasje. Det er heis i bygget.

Sameiet har en pent opparbeidet felles bakgård med beplantning og sittegrupper.

Det er kort vei til Botsparken, Klosterenga, Tøyenparken og Botanisk hage med store flotte grøntområder og til Akerselva for gå- eller løpeturer. Området har et stort mangfold av kafeer og restauranter.

Boligen har ikke vært oppusset på lang tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er også beboerparkering i området

Boligblokk på 6 etasjer med kjeller og loft. Bærende konstruksjoner i støpt armert betong. Etasjeskillere og yttervegger av prefabrikerte betongelementer. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk teknet med takstein e.l. Grunnmur, antatt fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

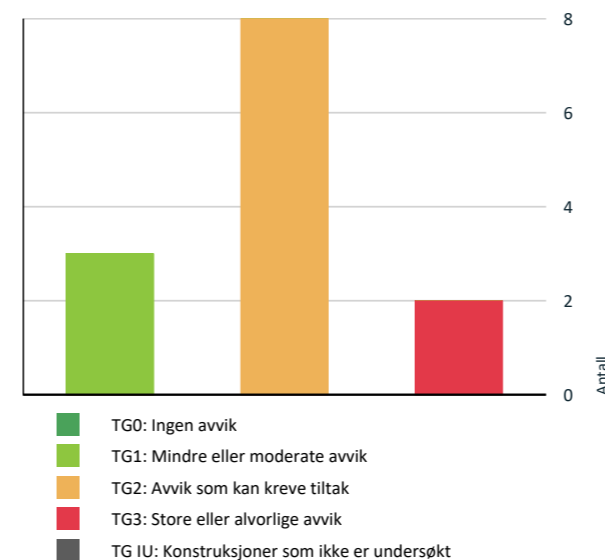
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

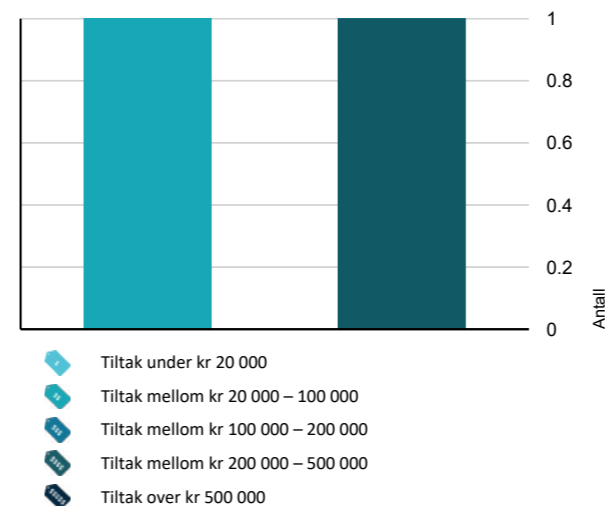
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1991 **Kommentar**

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer tar noe i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1990.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det mangler tetningslister på balkongdøren noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at dører må skiftes ut på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i murkonstruksjon på cirka 3 m².

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Det er originalt vinylbelegg på gulvene.

Tilstandsrapport

Malt tapet på veggene.

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 240 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

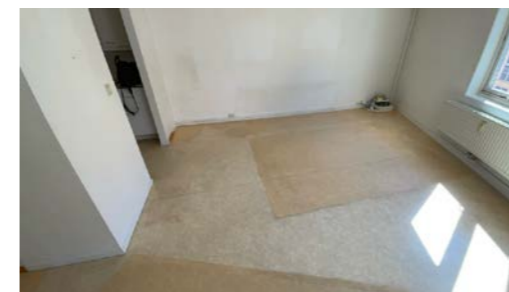
Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut vinylbelegg, og male veggene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er eldre foldedører til soverom og bod. Hvit glatt dør til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.



Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeforskrifter fra før 1997, og får da automatisk TG 3.

Vurdering av avvik:

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

Det er et originalt prefabrikkert bad fra 1991. Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Servant, veggfeste toalett med skjult stjerne, badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Det er fall mot sluk ved nedsenket gulv på badet, resten av badegulvet er relativt flatt. Originalt stål sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badekaret vender mot yttervegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Komfyr med keramisk topp, og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum med beslag nedfelt i laminat benkeplate.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og skap/fronter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt pga. alder på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av avtrekksviften på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er originale kobberør.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken, og på sanitærutstyr. Eldre stoppekranner. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (ventilator). Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer i stue og soverom, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

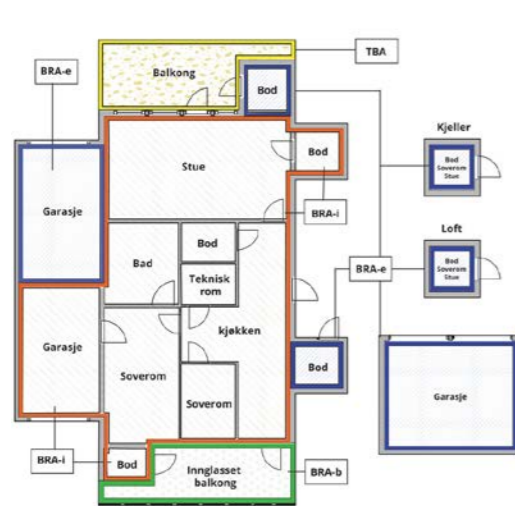
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	47		3	50	
SUM	47		3		
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke opplyst om det medfølger bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	420		186	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smalgangen 30

Hjemmelshaver

Lundquist Vibeke Astrid Zelow

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland Torg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiet har en pent opparbeidet felles bakgård med beplantning og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thomas Erik Zelow Lundquist

Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smalgangen 30

0188 Oslo

0301-230/420/0/186

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260144 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

En vannskade fra leilighet over. Takplate på balkong litt fuktskadet og taket i stue malt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Smalgangen 30, 0188 OSLO

Adresse Smalgangen 30, 0188 OSLO	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281295
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81134804
Gårdsnummer 230	Bruksnummer 420
Seksjonsnummer 186	Bruksenhetsnummer H0506

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 47,0 m²	Oppvarmet bruksareal 47,0 m²
Oppvarmet etasje 7	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 170,59 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 170,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 445 kWh
--	---



Smalgangen 30, 0188 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Smalgangen 30 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 487 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

📍 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 0.6 km
🚏 Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 🚶 0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	38 min 🚶

Skoler

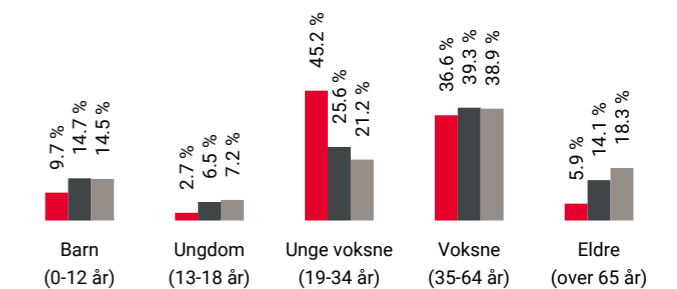
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole	11 min 🚶
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

🏠 Naboskapet
Høflige 56/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønland Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 🚶 0.3 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 🚶 0.3 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min 🚶
Kiwi Grønland Basar	4 min 🚶

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

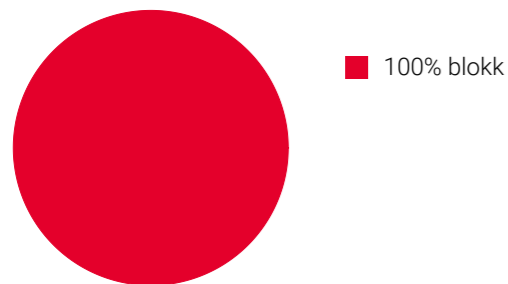
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

⚽ Jensens Have ballbinge	3 min	0.2 km
⚽ Oslo spektrum	5 min	0.4 km
🏊 Fresh Fitness Grønland	5 min	
🏊 Grip Gym	6 min	

Boligmasse



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

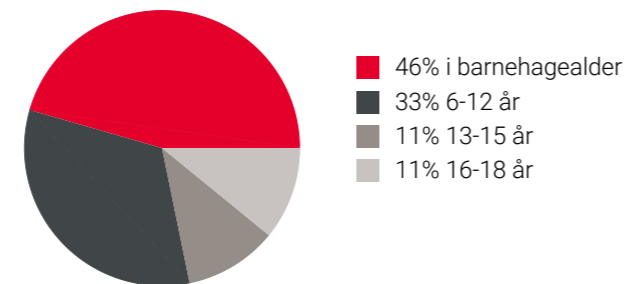
Sitat fra en lokalkjent



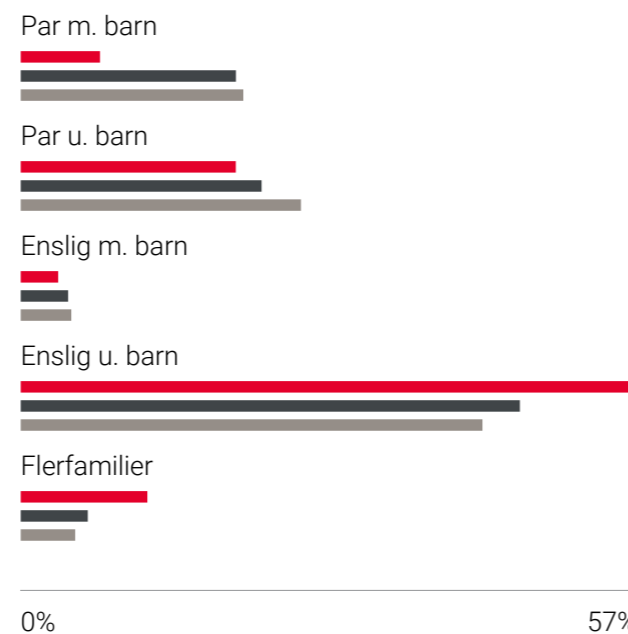
Varer/Tjenester

- 📍 Grønlands Torg 1 min
- 📍 Vitusapotek Grønlands Torg 1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



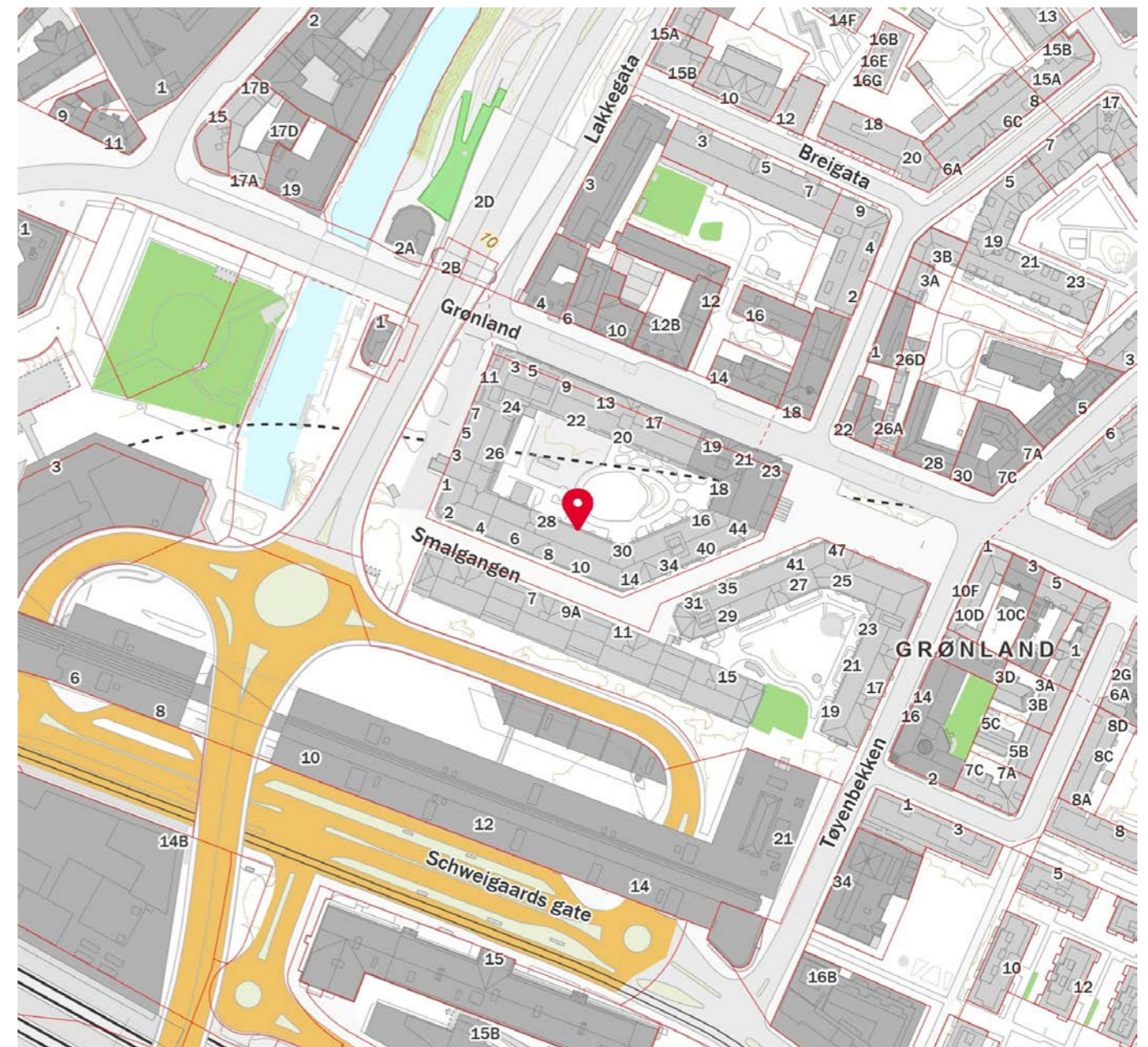
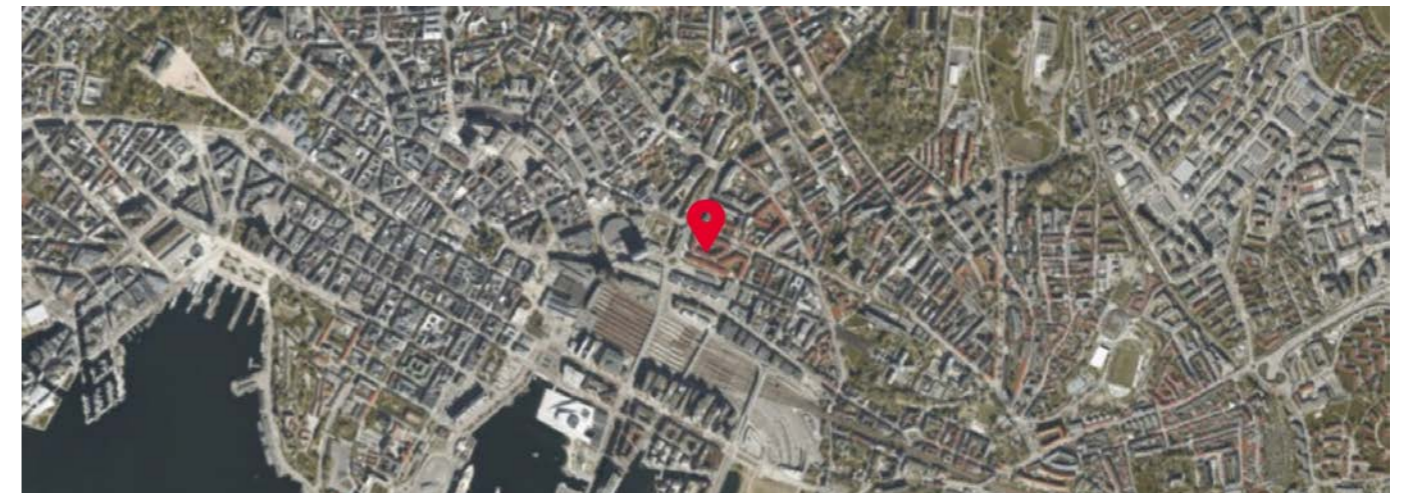
Familiesammensetning



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

Sivilstand

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





INNKALLING 2025

Sameiet Grønlandstunet

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

5.4 Reduksjon av felleskostnader

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7 Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

8 Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 600.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

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

Gjeldende tekst:

§ 3. Styret

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

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

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

Forslag til ny tekst:

§ 3. Styret

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

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

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

Resten av paragrafen uendret.

Gjeldende tekst:

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75

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

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

Vedtaket fattes under følgende forutsetninger og vilkår:

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

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

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

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

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

6 Endelig kommunal godkjenning må foreligge før reseksjoneringen kan iverksettes.

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

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

Forslag til vedtak: Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne forslaget.

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

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

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

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

5.4 Reduksjon av felleskostnader

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

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

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

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

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkestad:

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 348 150	19 375 228	19 316 780	19 656 001
Sum leieinntekt		19 348 150	19 375 228	19 316 780	19 656 001
Andre inntekter					
Tilskudd		0	221 719	0	0
Diverse inntekt	2	44 328	49 595	97 000	102 000
Sum annen inntekt		44 328	271 314	97 000	102 000
Sum inntekt		19 392 478	19 646 542	19 413 780	19 758 001
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	391 652	725 816	761 000	134 205
Styrehonorar	3	505 000	480 000	504 000	505 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 970	62 712	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		4 793 430	6 020 043	5 880 000	4 750 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	3 285 159	1 914 677	1 456 000	3 139 240
Kommunale avgifter/renovasjon		3 498 392	3 112 500	3 310 000	4 050 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	54 247	55 622	80 000	80 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	76 997	82 477	106 000	99 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 347 400	1 524 731	6 827 000	2 550 000
Revisjonshonorar		20 021	19 123	32 000	34 000
Forretningsførerhonorar		349 314	331 417	332 000	360 000
Andre honorar	9	1 808 621	3 406 870	4 478 000	3 180 000
Kontorkostnad		26 491	40 410	40 000	26 000
TV/bredbånd		750 720	750 720	750 000	775 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 971	1 481	5 000	5 000
Salg og reklamekostnad		0	13 338	15 000	0
Kontingenter og gaver		7 250	6 860	7 000	8 000
Forsikringer		738 460	689 152	738 000	850 000
Andre kostnader	10	37 818	34 012	67 600	54 000
Sum kostnad		19 714 913	19 271 961	25 388 600	20 599 445
Driftsresultat		-322 436	374 581	-5 974 820	-841 444
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		877 483	656 913	475 000	475 000
Rentekostnad		35 936	0	0	0
Netto finansposter		-841 547	-656 913	-475 000	-475 000
Arsresultat		519 112	1 031 495	-5 499 820	-366 444
Andre overføringer	13	336 047	1 725 726	0	0
Overført sameiekapital		183 065	-694 231	0	0
SUM OVERFØRINGER		519 112	1 031 495	0	0

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	4	28 893	37 148
Andre driftsmidler	4	0	12 716
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	8 211 057	7 875 010
Sum anleggsmidler		8 239 951	7 924 874
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		80 152	98 193
Kundefordringer		18 453	18 540
Kostnader til avregning		843 119	953 388
Andre kortsiktige fordringer		114 555	61 567
Forskuddsbetalte kostnader		218 765	140 062
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 465 340	9 808 770
Sum omløpsmidler		10 740 384	11 080 521
SUM EIENDELER		18 980 335	19 005 395

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		8 211 057	7 875 010
Annen egenkapital		8 239 291	8 056 226
Sum opptjent egenkapital		16 450 348	15 931 237
Sum egenkapital	12	16 450 348	15 931 237
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 027	46 451
Leverandørgjeld		444 204	705 488
Skyldig off. myndigheter		23 036	22 728
A konto til avregning		1 454 795	1 458 912
Annen kortsiktig gjeld		593 924	840 580
Sum kortsiktig gjeld		2 529 986	3 074 158
Sum gjeld		2 529 986	3 074 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 980 335	19 005 395

Sted: _____ Dato: _____

Shobeir Razavinik
Styreleder

Erik Haraldseid
Styremedlem

Andreas Jansen
Styremedlem

Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem

Petter Stai
Styremedlem

Geir Baastad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Grønlandstunet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner.

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	235 712	832 071
5102 Overtid fra lønssystemet	0	866
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	30 718
5150 Påløpne feriepenger	28 285	103 639
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	8 332	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-8 332	0
5400 Arbeidsgiveravgift	106 815	133 497
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	3 988	14 613
5635 Yrkesskadeforsikring	8 342	7 280
5753 Tjenestepensjon OTP	19 618	20 972
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-11 109	-417 839
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	0	-417 839
5802 Aga grl sykelønn	0	417 839
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	505 000	480 000
Sum	896 652	1 205 816

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,5

Note 4 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg	Avfall stasjon	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	655 022	123 825	107 885
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	655 022	123 825	107 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	655 022	94 932	107 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 893	0
Årets avskrivninger :	10 917	8 255	1 798
Anskaffelsesår :	2009	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15	10

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens FDV WEB, domene, skyKick	54 247	55 622
Sum	54 247	55 622

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	326	7 799
6525 IT utstyr	7 101	8 958
6540 Inventar	1 584	11 061
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 875	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	49 582	29 083
6552 Driftsmateriell	4 044	12 279
6570 Arbeidstøy	2 848	10 168
6581 Programvare	1 638	3 129
Sum	76 997	82 477

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA



Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3QRIT-ZOYJP-3YFTE-79XBI-FNYBT-YY30Y

Penneo Dokumentnøkkel: 3QRIT-ZOYJP-3YFTE-79XBI-FNYBT-YY30Y

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3QRIT-ZOYJP-3YFE-79XBI-FNYBT-YY30Y

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

Rydding i historiske saker

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

Kommunikasjon og informasjon

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

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

Drift og vedlikehold

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

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

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

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

Næring og bymiljø

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

Fullmakter

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

Økonomi og likviditet

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

Styreleders kommentar og veien videre

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

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

1. Trygghet og sikring av eiendomsmassen

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

2. Trivsel og bomiljø

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

3. Belysning

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

4. Infoskjermer i oppgangene

Skjermene vil sikre mer effektiv og synlig informasjonsdeling med beboerne.

5. Bad og lekkasjer

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

6. Vedtekter

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

Tilbakemeldinger ønskes:

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13, 0188 OSLO
Org.nr: NO 982 991 811
servicetelefon: 40 00 99 22
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no



Oslo, 5. mai 2025

Til årsmøte i Sameiet Grønlandstunet Innstilling fra valgkomiteen

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

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

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

Informasjon om foreslåtte kandidater:

Cesilie Mora, nytt styremedlem

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

Saqib-Razo Razaq, nytt styremedlem

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

Emir Zamwa, nytt varamedlem

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

1

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

Øvrige styremedlemmer (ikke på valg)

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

Shobeir Razavinik, styreleder

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

Lara Okafor, styremedlem

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

Petter Stai, styremedlem

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

Geir Baastad, styremedlem.

65 år, seksjonseier. Bred erfaring med eiendomsutvikling og styrearbeid.

Innstilling til ny valgkomite:

Valgkomiteen stiller seg disponibel for et nytt år.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet

Ingvild Jamne Patrick Schjøberg Karen Breen

Claims Link AS

v/tine-sophie.torlen@claimslink.no



Notat vedr. reseksjonering:

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

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

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

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

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

Mottatte dokumenter:

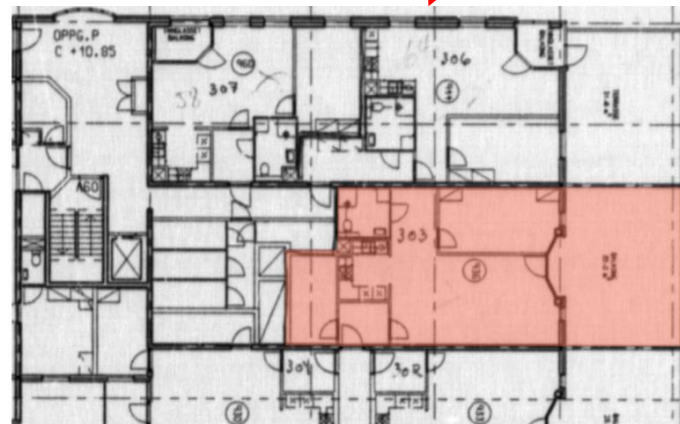
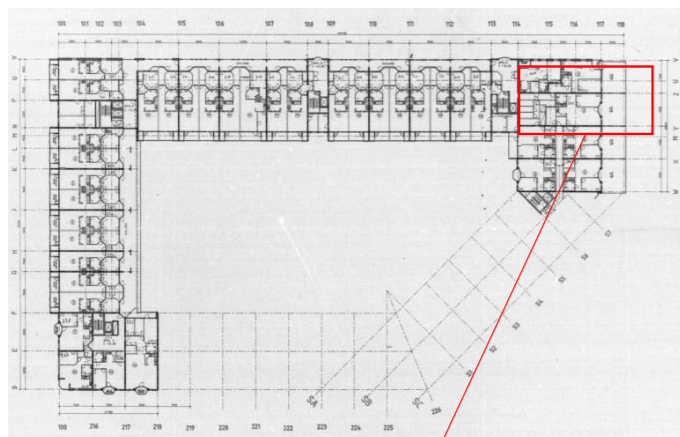
- Salgsoppgave med vedlegg
- Reklamasjon
- Seksjoneringsdokumenter oversendt fra kommunen
- Godkjente tegninger ifra byggesaksarkivet.

1. Beskrivelse/vurdering:

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

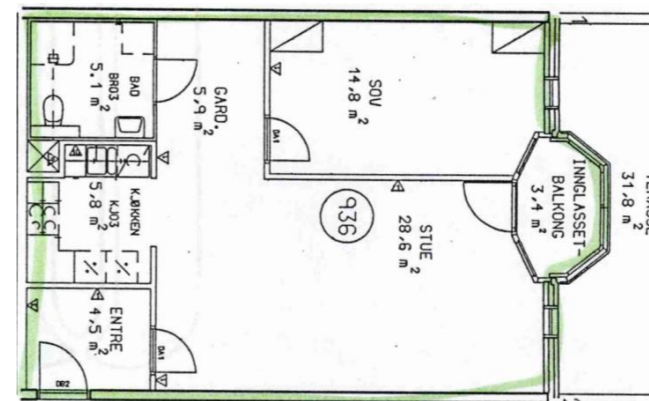
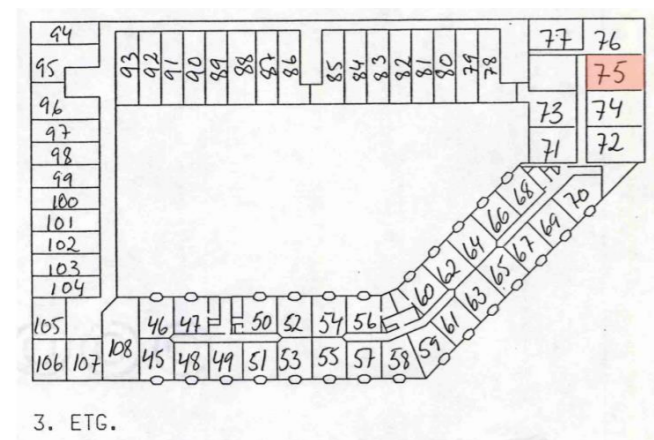


Leiligheten er beliggende i 3 etg i en større boligblokk. Godkjent tegning fra byggeår viser følgende situasjon:



Som man kan se så er godkjent byggetegning at leiligheten i samsvar med leiligheten, slik den var utformet ved salg med intern forbindelse til boden. Leiligheten slik den er utformet er derfor godkjent inndelt iht. plan og bygningsloven.

I 1990 ble eiendommen seksjonert. Godkjente/tinglyste seksjoneringstegninger viser følgende situasjon:



Som man kan se, så viser seksjoneringstegningen ingen intern forbindelse med boden. Det er dermed ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og godkjente seksjoneringstegninger.

Av seksjoneringsdokumentene, så fremkommer det at leiligheten har en eierbrøk på 71/25595.

Areal oppgitt på tegning er 68,1 m². Jeg antar derfor at dette er gulvareal og at 71 representerer BTA (bruttoareal) for leiligheten i 1990.

Boden er ifølge salgsdokumentasjonen oppgitt å ha et areal på 7 m². Ifølge oppmåling etter salg har boden et areal på 8m². Det er uklart om denne oppmålingen er gulvareal eller bruttoareal. Det legges i denne vurderingen til grunn at det er bruttoareal.

Ved salg var leilighetens bruksareal ifølge salgsoppgaven på 77 m². BTA for leiligheten inkl bod er dette på +/-80 m².

Konklusjon/oppsummering:

Det er ikke samsvar mellom godkjent byggetegninger og godkjente seksjoneringstegninger. Dersom misforholdet skal bringes i orden må det søkes om reseksjonering [jf. Eierseksjonsloven § 21](#), hvor SNR 75 endres ved at deler av fellesareal (omtalte bod) innlemmes i seksjonen.

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

Dersom forslag til reseksjonering godkjennes, så sameiebrøken endres.

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

Felleskostnader drift	3118,4
Vedl.hold fond	356
Akonto strøm	420
Kommunal renovasjon	214
Bredbånd	39
Energi/Fyring	1 320

5 117

Felleskostnadene til drift utgjør med dagens nivå kr 38,98 per kvm. Ifølge styreleder er det i dette regnestykket tallene iht. seksjoneringen som er lagt til grunn.

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

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

Felleskostnader drift	2 768
Vedl.hold fond	356
Akonto strøm	420
Kommunal renovasjon	214
Bredbånd	39
Energi/Fyring	1 320

5467,4

Forskjellen utgjør **kr 4 204,8 pr år.**

Kostnadsvurdering/kalkyle – arbeider med reseksjonering:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Oppmåling av leilighet, utarbeidelse av nødvendig tegningsgrunnlag og sekksjoneringsdokumenter, korr med styre/sameie	t	30	1650	49500
Administrasjon/uforutsett	20 %			9900
Mva	25 %			14850
Grunngbebyr for enklere reseksjoneringssaker, opptil 4 seksjoner (bytte av bod, p-plass o.l.)	stk	1	12800	12800
1 Tillegg til sak etter kapittel 10-2 per seksjon fra og med seksjon nr. 5, til og med seksjon nr. 50.	stk	1	320	320
Kommunen kan ta betalt for annet fakturerbart arbeid som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapittelet. Dette faktureres løpende etter medgått tid.	stk	4	290	1160
Sum inkl mva				88530

Eventuelle konsekvenser og usikkerhetsmomenter for sameiet ved å gjennomføre en reseksjonering:

Det er etter gjeldende/dagens forskrift, og også etter forskrift som var gjeldende på tidspunkt for oppføring/etablering av sameiet krav til at hver leilighet/boenhet skal ha bodplass.

Etter sammenslåing vil derimot seksjonseier kunne bruke andre bod til rom med annen funksjon. Forskriften lempes i slike tilfeller på kravene til bod, hvor man selv står fritt til å velge om man vil ha bodplass eller ikke.

Jeg viser i denne forbindelse til [TEK 17, § 1-2, 8 ledd.](#)

Det vises også til veileder på direktoratets hjemmesider vedr. dette temaet:

<https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger>

En slik bruksendring krever like fullt 2/3 flertall på generalforsamling.

Dersom det på senere tidspunkt evt. fattes slike vedtak, bør sameie/styre sikre seg mot at seksjonseier på et senere tidspunkt ikke kan gjøre gjeldende krav til bod. Dette da det for en ny eier (som ikke har gjennomført bruksendringen) kan fremstå som urimelig at man skal betale felleskostnader etter brøk for forvaltning av fellesarealer man ikke får benytte seg av.

Jeg ser ut over dette ingen negative konsekvenser eller usikkerhetsmomenter for sameie å gjennomføre en slik reseksjonering.

Oslo 23/04/2025



Olav Solholm

Tømrer & Mørmester BMTF

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

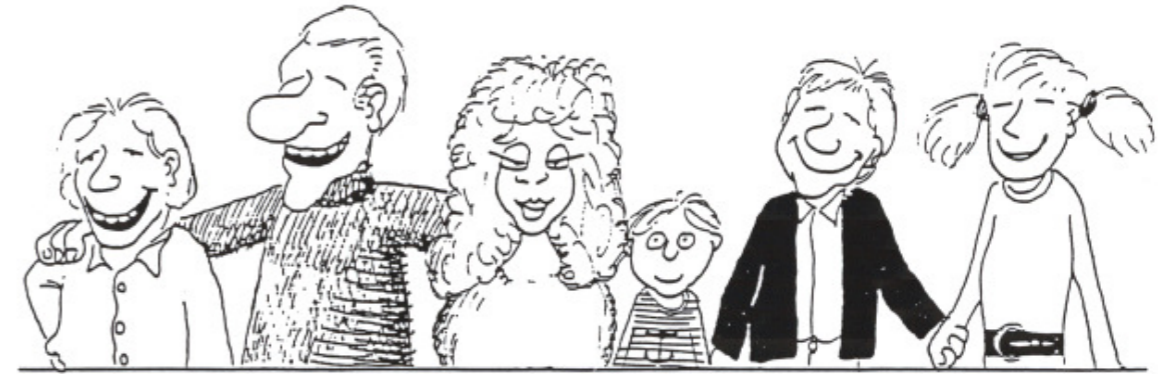
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

ORDENSREGLER



GENERELT

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

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

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

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

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

OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

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

SØPPEL

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

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

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

SKILTING

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

FASADEENDRING

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

DYREHOLD

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

FELLESAREALER

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

TØRKING AV TØY OG RISTING AV TEPPER

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

FORSIKRING OG EGENANDEL

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

SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR NÆRINGSSEKSJONENE

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

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

Smalgangen 2-12 (Rema 1000 -)	Maksimum 1.20 m ut fra vegg.
Smalgangen 14-44 (Evita - Kebabspecialisten)	Maksimum 1.20 m ut fra vegg.
Smalgangen 2-T-banen	Maksimum 1,20 m ut fra vegg.
Grønland 2-23 (Bobs Pub-Mix Storkiosk)	Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Grønlandstunet
30. april 2012

Vedtekter

for

Sameiet Grønlandstunet org nr 982 991 811

Endret i sameiemøte 24. april 2006 med senere endringer, og sist i sameiemøte den 27. april 2017

§ 1 NAVN

Sameiets navn er **Sameiet Grønlandstunet**

§ 2 SAMEIET

Sameiere i Gnr. 230, bnr. 420 i Oslo utgjør **Sameiet Grønlandstunet**

§ 3 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av eiendommen gnr. 230, bnr. 420, herunder bygningsmassen, fellesareal, lekeplasser og tekniske innretninger.

§ 4 STYRET

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

(2) Sameiemøtet velger et styre med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiemøtet, mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlem behøver ikke være sameier.

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

Styremøter

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

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

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

Styrets oppgaver

(1) 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 sameiemøtet. Styret har herunder, i samsvar med Lov om eierseksjoner § 31, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) 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 sameier eller leietaker. I slike tilfeller er sameier selv ansvarlig for å betale egenandel.

Representasjon

(1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

(3) Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd, første punktum i dette avsnitt. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

(5) Sameiet forpliktet av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

(1) 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

(3) Det enkelte styremedlem har selv ansvar for egen habilitet og plikter å si ifra 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 innen rammene av de regler som gjelder, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke delta i avgjørelsen.

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

(5) 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, m.v.).

§ 5 VALGKOMITEEN

(1) På sameiets ordinære sameiemøte skal det velges en valgkomité, bestående av tre medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående

(2) Valgkomiteens oppgave er i forkant av sameiemøtet å fremme forslag på kandidater til de styreverv som er på valg til valgkomiteen. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg av styret. Valgkomiteen skal ha god dialog med sittende styre, men samtidig ivareta sin uavhengige stilling.

(3) Valgkomiteen 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.

(4) Valgkomiteens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomiteens skal sendes til sameierne i samsvar med vedtektenes § 7, og bør være styret i hende senest seks uker før ordinært sameiemøte.

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

§ 6 SAMEIEMØTET

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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

(4) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(5) Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Anmodning fra valgkomiteen om å komme med forslag til kandidater til tillitsverv skal medfølge.

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

§ 7 INNKALLING TIL SAMEIEMØTE

(1) Sameiemøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

(2) Blir sameiemøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiemøte ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiemøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

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

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt i forhåndsvarselet.

(5) Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og valgkomiteens forslag, skal senest én uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

§ 8 SAKSBEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

(1) Sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

(2) På det ordinære sameiemøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder

- b) Valg av referent og minst én seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
- c) Godkjenning av de stemmeberettigede
- d) Godkjenning av møteinnkalling og sakliste

2. Styrets årsberetning

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 d), kan sameiemøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saker ikke er nevnt i innkallingen er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiemøte, til avgjørelse av forslag som blir fremsatt i møtet.

§ 9 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

(1) Sameiemøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

(2) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiemøtet, blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Sameiers habilitet

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

Stemmeregler

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

Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

(1) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet 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 sameierne 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 § 12 annet ledd, annet punktum,
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
- 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 sameiere.

§ 10 PANTSETTELSE, OVERDRAGELSE, UMLEIE

(1) Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

(2) Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

§ 11 ORDENSREGLER

(1) Ordensreglene skal vedtas på det første ordinære sameiemøtet og kan kun endres ved sameiemøtevedtak. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensreglene som gjelder.

(2) Utleier har et særskilt ansvar for å sørge for at leier er kjent med og etterlever ordensreglene.

§ 12 BRUK, VEDLIKEHOLD

(1) Hver seksjon skal kun benyttes til det formål den etter delingsbegjæringen er oppgitt å skulle ha, og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

(2) Vedlikeholdsansvaret er delt mellom den enkelte sameier og sameiet v/styret. Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde sin egen enhet, mens sameiet har ansvar for bygninger og fellesarealer. Ansvaret fordeles som følger:

Den enkeltes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring som står i felles sikringsskap i gangen utenfor leiligheten. Måler og hovedsikring som hver enkelt har i fellesskapet samt sikringsskapet som står inne i leiligheten er eieren sitt ansvar. Ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, tilgjengelige vannrør, varmekabler og varmerør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade i den grad skaden ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret i sameiet.

(7) Sameiet og andre sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren ikke oppfyller pliktene sine.

Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet skal sameiet utbedre, dersom skaden følger av mislighold fra en annen sameier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og varmerør.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine.

(6) Det vises til Vedlegg 2a og 2b som anskueliggjør ansvarsfordelingen.

§ 13 MINDRETALLSVERN

(1) Sameiemøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan i hht Eierseksjonsloven ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedlegg A: Kartskisse over Grønlands Torg

Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk (ny)
Oversikten viser aktive bolig- og næringsseksjoner i sameiet (sammenslåtte (utgåtte) seksjoner vises ikke, men deres areal er inntatt i seksjonene 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.

§14 KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER

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

§ 15 FELLESUTGIFTER

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

(2) 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 sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

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

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

(5) Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne 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 sameierne det gjelder.

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

(7) For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

(8) Ved salg av en seksjon kan sameieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

(9) De andre sameierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 25 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§ 16 BARNEHAGER

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

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

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

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

§ 17 PARKERINGSAREALER

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

Eieren av garasjeseksjonen har følgende forpliktelser:

1. Sameierne i gnr. 230, bnr. 420, og 421 skal ha rett til vederlagsfritt:

Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.

Adkomst for søppeltømming

Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.

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

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

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

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

§ 18 NÆRINGSAREALER

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

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke

kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av adkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesareal slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting må respekteres.

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

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

§ 19 GANGAREALER

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

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

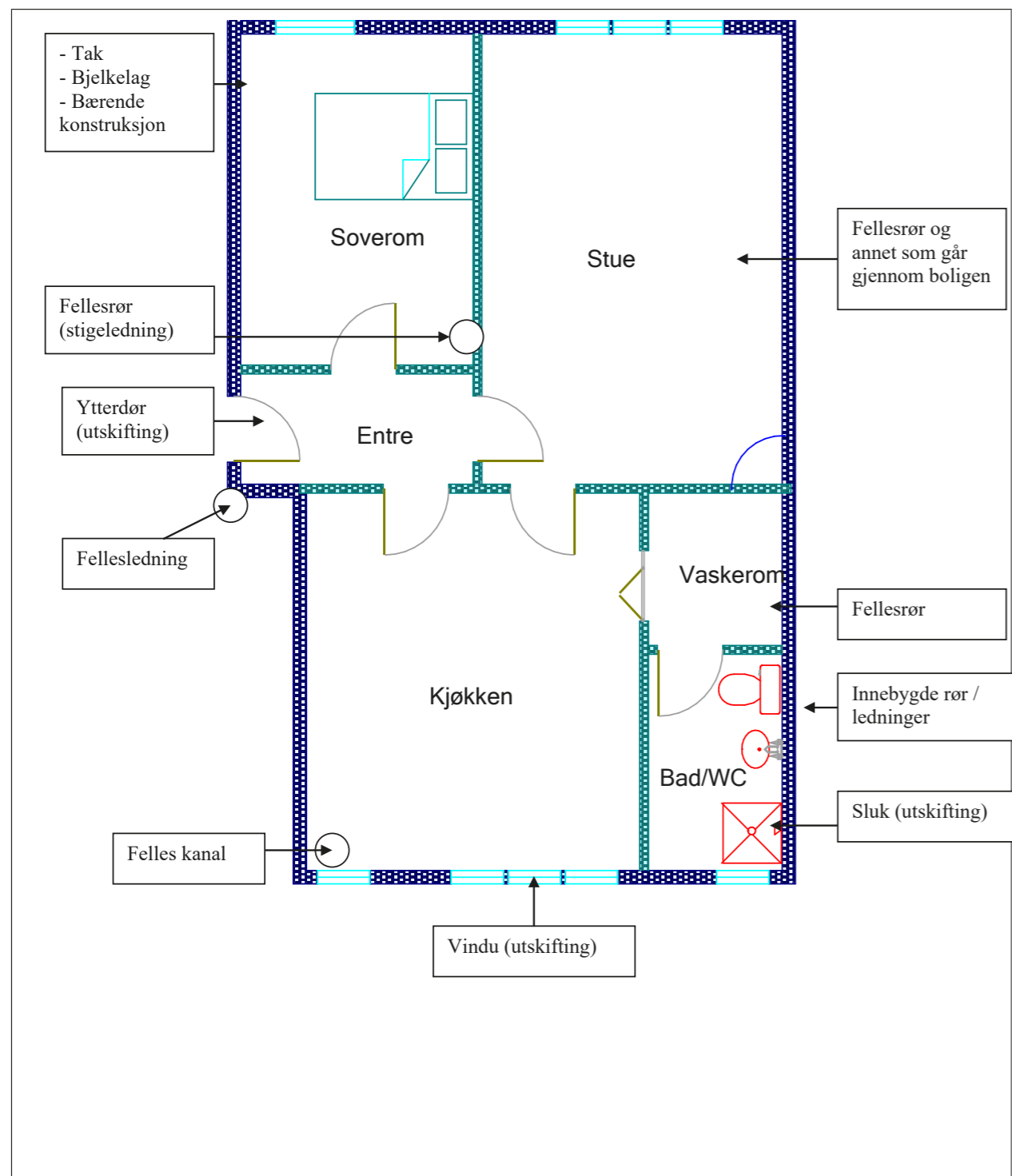
Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art.

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangens inngangspartier.

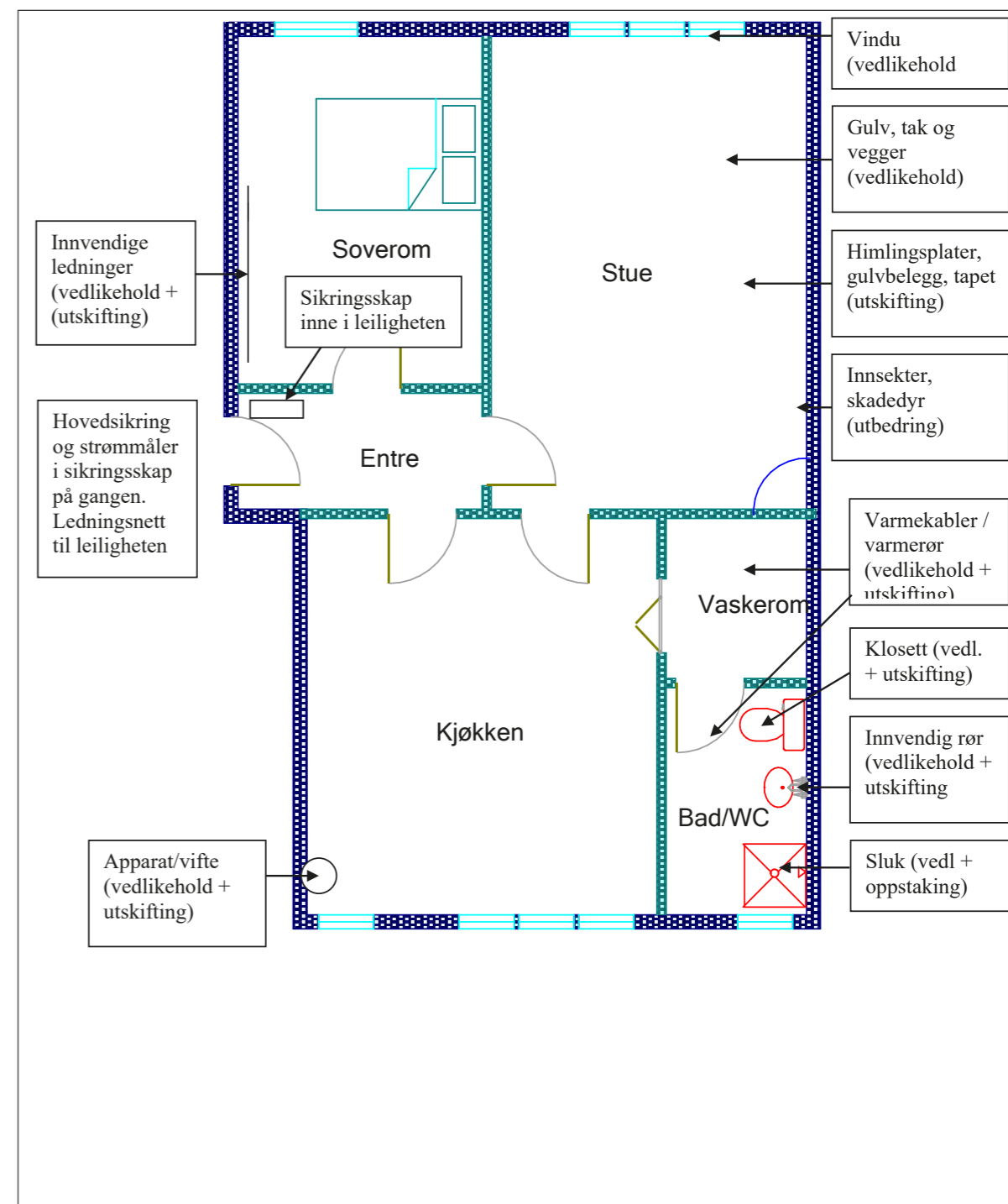
Vedlegg 1 a)

Sameiets ansvar



Vedlegg 1b)

Den enkeltes ansvar



VEDTEKTER SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

I. Innledning	1	§ 13. Fellesutgifter	6
§ 1. Navn	1	§ 14. Mindretallsvern	7
§ 2. Sameiet	1	V. Arealbruk	7
§ 3. Formål	1	§ 15. Barnehager	7
II. Tillitsvern	1	§ 16. Parkeringsarealer	7
§ 4. Styret	1	§ 17. Næringsarealer	8
§ 5. Valgkomitéen	3	§ 18. Gangarealer	8
III. Sameiermøter	3	VI. Kameraovervåking	9
§ 6. Sameiermøtet	3	§ 19. Kameraovervåking av fellesarealer	9
§ 7. Innkalling til sameiermøte	3	VII. Vedlegg	9
§ 8. Saksbehandling på ordinært sameiermøte	4	Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg	9
§ 9. Møteledelse, flertallskrav og protokoll	4	Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk	9
IV. Særlig ansvar	5	Vedlegg C-1: Sameiets vedlikeholdsansvar	12
§ 10. Pantsettelse, overdragelse, utleie	5	Vedlegg C-2: Sameiers vedlikeholdsansvar	13
§ 11. Bruk, vedlikehold	5		
§ 12. Ordensregler	6		

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er **Sameiet Grønlandstunet**.

§ 2. Sameiet

Sameiere i Gnr. 230, bnr. 420 i Oslo utgjør **Sameiet Grønlandstunet**.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av eiendommen gnr. 230, bnr. 420, herunder bygningsmassen, fellesareal, lekeplasser og tekniske innretninger.

II. Tillitsvern

§ 4. Styret

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

Sameiermøtet 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 sameiermøtet, mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlem behøver ikke være sameier.

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

Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokoller skal arkiveres tilbake i tid og kan gjøres tilgjengelig for sameiere. 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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om eierseksjoner § 31 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 sameier eller leietaker. I slike tilfeller er sameier selv ansvarlig for å betale egenandel.

Representasjon

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

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne 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 sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innsett at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

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

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

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

§ 5. Valgkomitéen

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

Valgkomitéens oppgave er i forkant av sameiermøtet 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 sameierne i samsvar med vedtektenes § 7, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært sameiermøte.

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

III. Sameiermøter

§ 6. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens 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 sameiermøte 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 sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7. Innkalling til sameiermøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt i forhåndsvarselet.

Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og valgkomiteens forslag, skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8. Saksbehandling på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
 - c. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - d. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste
2. Styrets årsberetning
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 sameiermøtet 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 sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Sameiers 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 sameiermøtet 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 sameiermøtets myndighet

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 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 sameiere.

IV. Særlig ansvar

§ 10. Pantsettelse, overdragelse, utleie

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

§ 11. Bruk, vedlikehold

Hver seksjon skal kun benyttes til det formål den etter delingsbegjæringen er oppgitt å skulle ha, og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom den enkelte sameier og sameiet v/styret. Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde sin egen enhet, mens sameiet har ansvar for bygninger og fellesarealer. Ansvaret fordeles som følger:

Den enkeltes vedlikeholdsplikt

- Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring som står i felles sikringskap i gangen utenfor leiligheten. Måler og hovedsikring som hver enkelt har i fellesskapet samt sikringskapet som står inne i leiligheten er eieren sitt ansvar. Ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, tilgjengelige vannrør, varmekabler og varmerør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker og radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade i den grad skaden ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret i sameiet.
- Sameiet og andre sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren ikke oppfyller pliktene sine.

Sameiets vedlikeholdsplikt

- Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen sameier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
- Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og varmerør.
- Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- Sameier kan kreve erstatning for tap som følger av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine.

Det vises til *Vedlegg C-1* og *C-2* som anskueliggjør ansvarsfordelingen.

§ 12. Ordensregler

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

§ 13. 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 sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne 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 sameierne det gjelder.

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

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

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

De andre sameierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 25 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§ 14. Mindretallsvern

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

V. Arealbruk

§ 15. Barnehager

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

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

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

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

§ 16. Parkeringsarealer

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

Eieren av garasjeseksjonen har følgende forpliktelser:

1. Sameierne i gnr. 230, bnr. 420, og 421 skal ha rett til vederlagsfritt:
 - 1.1. Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - 1.2. Adkomst for søppeltømming
 - 1.3. Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. Eiere av boligseksjoner i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - 2.1. Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - 2.2. Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avtales særskilt i hvert enkelt tilfelle.
3. Eiere av næringsseksjoner i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - 3.1. Adkomst for levering av varer o.l. gjennom parkeringsseksjonen.

3.2. Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.

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

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

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

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

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

§ 17. Næringsarealer

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

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

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

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

§ 18. Gangarealer

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

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangens inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

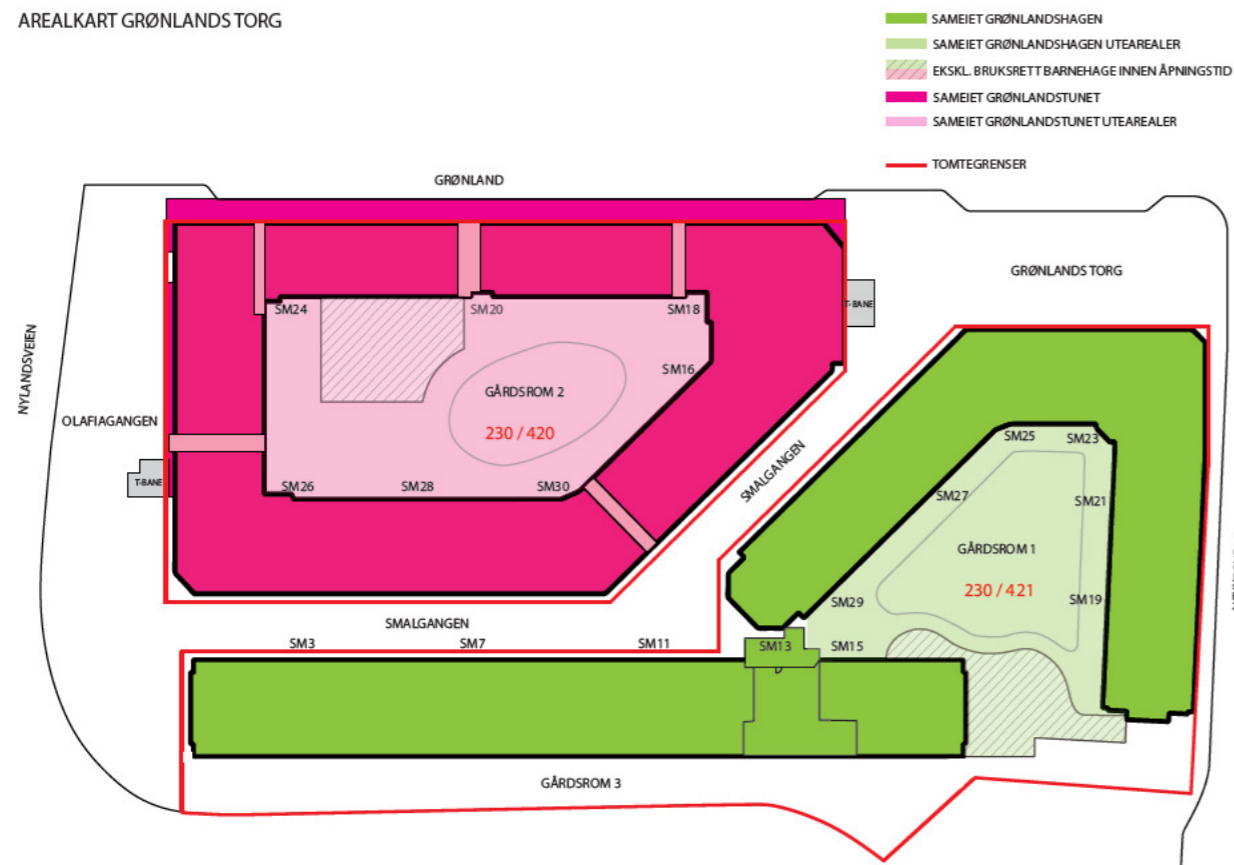
§ 19. Kameraovervåking av fellesarealer

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

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg

AREALKART GRØNLANDS TORG



Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

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

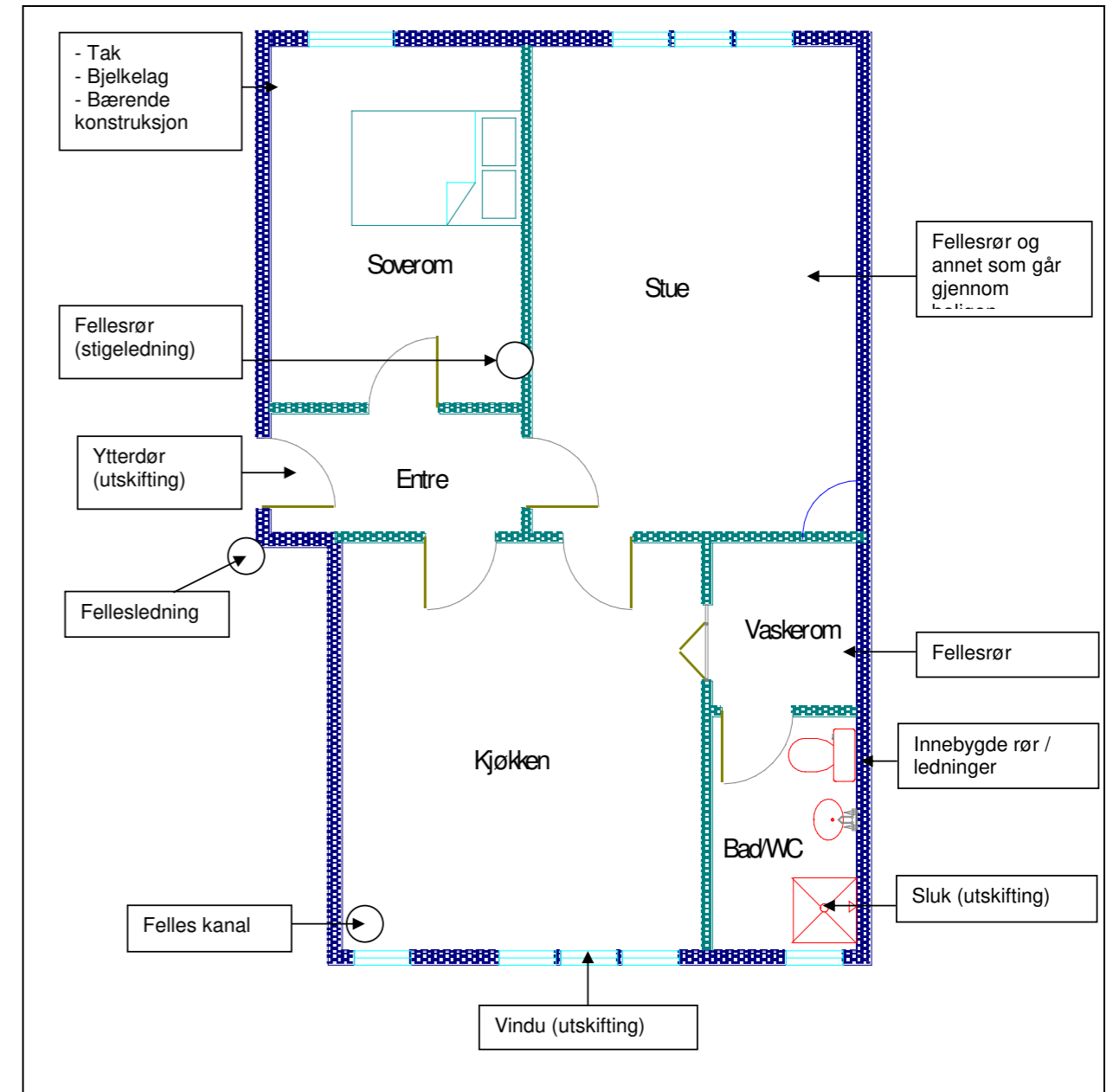
Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er grunnlaget for fordeling av brøkfordelte felleskostnader (hovedprinsipp). Boligseksjoner er tinglyst med BRA-areal som

tilsvarende sameiebrøk. Næringsseksjoner er tinglyst med BTA-areal som ved konstituering ble omregnet til BRA-areal for sameiebrøk ved å dividere tinglyst brøk med 1,15 basert på nøkkel fra arkitekt Anker & Hølaas A/S.

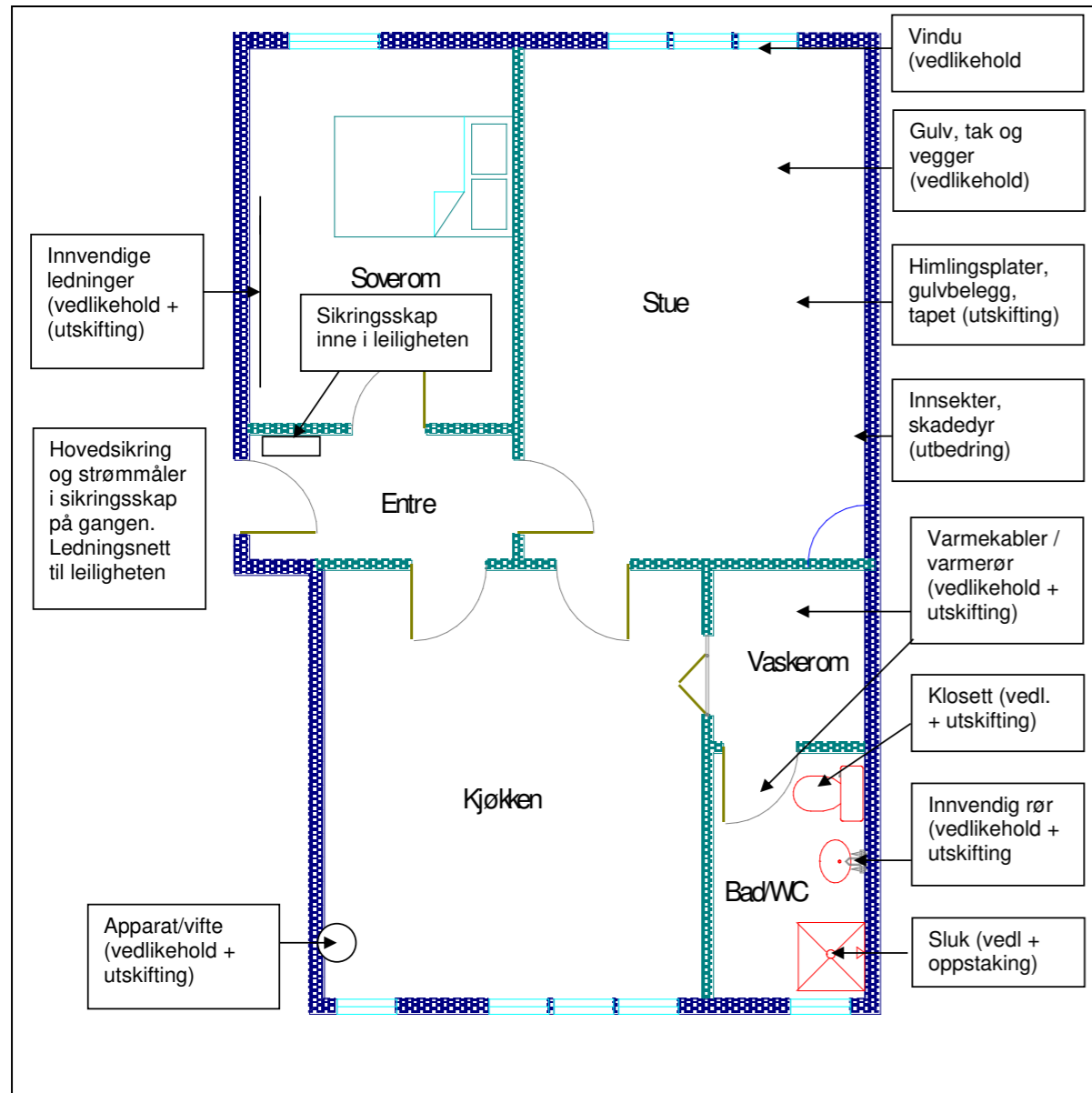
Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	59	59	123	B	54	54	245	B	47	47
2	B	56	56	124	B	62	62	246	B	47	47
3	B	59	59	125	B	49	49	247	B	47	47
4	B	53	53	126	B	56	56	248	B	51	51
5	B	53	53	127	B	56	56	249	B	41	41
6	B	64	64	128	B	56	56	250	B	44	44
7	B	53	53	129	B	56	56	251	B	44	44
8	B	56	56	130	B	49	49	252	B	51	51
9	B	59	59	131	B	49	49	253	B	49	49
10	B	56	56	132	B	49	49	254	B	47	47
11	B	59	59	133	B	49	49	255	B	47	47
12	B	62	62	134	B	59	59	256	B	47	47
13	B	53	53	135	B	59	59	257	B	47	47
14	B	58	58	136	B	60	60	258	B	41	41
15	B	54	54	137	B	66	66	259	B	41	41
16	B	62	62	138	B	60	60	260	B	41	41
17	B	49	49	139	B	71	71	261	B	41	41
18	B	56	56	140	B	68	68	262	B	46	46
19	B	56	56	141	B	60	60	263	B	57	57
20	B	56	56	142	B	84	84	264	B	57	57
21	B	56	56	143	B	57	57	265	B	57	57
22	B	49	49	144	B	57	57	266	B	57	57
23	B	49	49	145	B	57	57	267	B	57	57
24	B	49	49	146	B	57	57	268	B	64	64
25	B	49	49	147	B	57	57	269	B	67	67
26	B	59	59	148	B	57	57	270	B	57	57
27	B	92	92	149	B	64	64	271	B	75	75
28	B	56	56	150	B	67	67	272	B	57	57
29	B	56	56	151	B	57	57	273	B	57	57
30	B	56	56	152	B	75	75	274	B	57	57
31	B	56	56	153	B	57	57	275	B	57	57
32	B	56	56	154	B	57	57	276	B	56	56
33	B	56	56	155	B	57	57	277	B	66	66
34	B	64	64	156	B	57	57	278	B	90	90
35	B	66	66	157	B	56	56	279	B	84	84
36	B	56	56	158	B	66	66	280	B	63	63
37	B	74	74	159	B	90	90	281	B	63	63
38	B	57	57	160	B	84	84	282	B	63	63
39	B	56	56	161	B	63	63	283	B	63	63
40	B	56	56	162	B	63	63	284	B	63	63
41	B	56	56	163	B	63	63	285	B	63	63
42	B	55	55	164	B	63	63	286	B	63	63
43	B	60	60	165	B	63	63	287	B	63	63
44	B	102	102	166	B	63	63	288	B	69	69
45	B	59	59	167	B	63	63	289	B	72	72
46	B	56	56	168	B	63	63	290	B	96	96
47	B	59	59	169	B	56	56	291	B	75	75
48	B	52	52	170	B	59	59	292	B	57	57
49	B	52	52	171	B	56	56	293	B	75	75
50	B	64	64	172	B	106	106	294	B	57	57
51	B	52	52	173	B	59	59	295	B	57	57
52	B	56	56	174	B	56	56	296	B	57	57
53	B	59	59	175	B	59	59	297	B	57	57
54	B	56	56	176	B	53	53	298	B	56	56
55	B	59	59	177	B	52	52	299	B	66	66
56	B	59	59	178	B	64	64	300	B	90	90
57	B	53	53	179	B	53	53	301	B	84	84
58	B	58	58	180	B	56	56	302	B	63	63
59	B	54	54	181	B	59	59	303	B	63	63
60	B	62	62	182	B	56	56	304	B	63	63
61	B	49	49	183	B	59	59	305	B	63	63
62	B	56	56	184	B	62	62	306	B	63	63
63	B	56	56	185	B	53	53	307	B	63	63
64	B	56	56	186	B	58	58	308	B	75	75

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
65	B	56	56	187	B	54	54	309	B	57	57
66	B	49	49	188	B	62	62	310	B	75	75
67	B	49	49	189	B	49	49	311	B	57	57
68	B	49	49	190	B	56	56	312	B	57	57
69	B	49	49	191	B	56	56	313	B	57	57
70	B	59	59	192	B	56	56	314	B	57	57
71	B	56	56	193	B	56	56	315	B	56	56
72	B	60	60	194	B	49	49	316	B	66	66
73	B	66	66	195	B	49	49	317	B	90	90
74	B	60	60	196	B	49	49	318	B	84	84
75	B	71	71	197	B	49	49	319	B	63	63
76	B	68	68	198	B	59	59	320	B	68	68
77	B	60	60	199	B	56	56	321	B	87	87
78	B	84	84	200	B	60	60	322	B	69	69
79	B	57	57	201	B	66	66	323	B	85	85
80	B	57	57	202	B	60	60	324	B	57	57
81	B	57	57	203	B	71	71	325	B	83	83
82	B	57	57	204	B	65	65	326	B	70	70
83	B	57	57	205	B	47	47	327	B	68	68
84	B	57	57	206	B	84	84	328	B	87	87
85	B	64	64	207	B	57	57	329	B	69	69
86	B	67	67	208	B	57	57	330	B	85	85
87	B	57	57	209	B	57	57	331	B	57	57
88	B	75	75	210	B	57	57	332	B	83	83
89	B	57	57	211	B	57	57	333	B	70	70
90	B	57	57	212	B	57	57	334	B	68	68
91	B	57	57	213	B	64	64	335	B	63	63
92	B	57	57	214	B	67	67	336	B	51	51
93	B	56	56	215	B	57	57	337	B	55	55
94	B	66	66	216	B	75	75	338	B	57	57
95	B	90	90	217	B	57	57	339	B	51	51
96	B	84	84	218	B	57	57	340	B	60	60
97	B	63	63	219	B	57	57	341	N	372	323
98	B	63	63	220	B	57	57	344	N	124	108
99	B	63	63	221	B	56	56	345	N	124	108
100	B	63	63	222	B	66	66	346	N	226	197
101	B	63	63	223	B	90	90	349	N	156	136
102	B	63	63	224	B	84	84	351	N	164	143
103	B	63	63	225	B	63	63	353	N	181	157
104	B	63	63	226	B	63	63	355	N	140	122
105	B	58	58	227	B	63	63	357	N	183	159
106	B	59	59	228	B	63	63	359	N	116	101
107	B	56	56	229	B	63	63	361	N	117	102
108	B	106	106	230	B	63	63	362	N	117	102
109	B	59	59	231	B	63	63	363	N	117	102
110	B	56	56	232	B	63	63	364	N	117	102
111	B	59	59	233	B	58	58	365	N	261	227
112	B	53	53	234	B	59	59	366	N	50	43
113	B	53	53	235	B	56	56	367	N	167	145
114	B	64	64	236	B	106	106	369	N	205	178
115	B	53	53	237	B	47	47	371	N	158	137
116	B	56	56	238	B	47	47	372	N	152	132
117	B	59	59	239	B	56	56	376	N	351	305
118	B	56	56	240	B	41	41	377	N	347	302
119	B	59	59	241	B	41	41	378	N	462	402
120	B	62	62	242	B	53	53	381	N	120	104
121	B	53	53	243	B	47	47	382	N	468	407
122	B	58	58	244	B	47	47				
Type:								Areal bolig		20552	20552
B = Boligseksjon								Areal næring		4995	4344
N = Næringsseksjon								Areal totalt		25547	24896

Vedlegg C-1: Sameiets vedlikeholdsansvar



Vedlegg C-2: Sameiers vedlikeholdsansvar



INNKALLING 2026

Sameiet Grønlandstunet

Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00
 Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

Møtet finner sted torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Grønlandstunet det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Honorar til valgkomiteen
- 5.2 Digitalt låssystem
- 5.3 Brannvarslingsanlegg
- 5.4 Gjenbruksdag/konteiner for glass og metall
- 5.5 Vedtektsendring punkt 3
- 5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad
- 5.7 Permanent stenging av inngangsdører mot Grønland i oppgang 18 og 24
- 5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak

6 Valg

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

7 Valgkomiteens innstilling

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 555.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Honorar til valgkomiteen

Forslag til årsmøtet: Honorar til valgkomiteen

Forslagsstiller: Erik Haraldseid, seksjon 309, Smalgangen 20

Bakgrunnen for forslaget

Styret i sameiet mottar i dag godtgjørelse for arbeidet sitt, men det gjør ikke valgkomiteen. Valgkomiteen gjør også en viktig og tidvis tidkrevende jobb for å sikre at sameiet har et velfungerende styre. Arbeidet består blant annet i å kartlegge behov, lete etter kandidater, snakke med og intervju aktuelle kandidater samt det sittende styret, og til slutt legge frem en ferdig innstilling på årsmøtet. For å gjøre det mer attraktivt å ta på seg dette vervet, foreslås det at det innføres en godtgjørelse for valgkomiteen. Siden arbeidsmengden kan variere, bør nivået på godtgjørelsen ses i sammenheng med styrets honorar.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det skal gis godtgjørelse til medlemmene i valgkomiteen. Honoraret fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret i samråd med valgkomiteen, og utbetales etterskuddsvis.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget. Valgkomiteen har en viktig funksjon i sameiet, og arbeidet kan være både tidkrevende og krevende dersom det skal gjøres grundig. Et honorar kan bidra til at flere er villige til å påta seg vervet, og kan også understreke at arbeidet skal tas på alvor.

Styret mener samtidig at honoraret bør være nøkternt og stå i rimelig forhold til arbeidsmengden. Godtgjørelsen bør fastsettes av årsmøtet hvert år, på samme måte som styrehonoraret, og utbetales etterskuddsvis.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at medlemmer av valgkomiteen kan gis godtgjørelse for arbeidet sitt.

Honoraret fastsettes årlig av årsmøtet etter forslag fra styret, og skal stå i rimelig forhold til arbeidsmengde, ansvar og sameiets økonomi. Godtgjørelsen utbetales etterskuddsvis.

5.2 Digitalt låssystem

Digital låssystem

Forslag fra Alexander Bjørkmann.

Saken ønskes behandlet på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utrede og legge frem forslag til oppgradering av dørsystemet, slik at beboere kan åpne dørene uten bruk av kodebrikke eller fysisk nøkkel, for eksempel via mobiltelefon eller annen moderne adgangsløsning.

Styrets innstilling: Styret er positive til å utrede en mer moderne adgangsløsning for sameiet. En løsning som gjør det mulig å åpne dører via mobiltelefon eller tilsvarende kan gi økt brukervennlighet for beboerne.

Samtidig er styret opptatt av at en slik løsning må vurderes i sammenheng med sameiets skallsikring. Sameiet har utfordringer med uvedkommende i fellesarealer, og adgangskontroll er derfor et viktig sikkerhetstiltak. En digital løsning kan gi bedre kontroll dersom den administreres riktig, men den kan også gi økt risiko dersom tilganger deles ukritisk, ikke slettes ved fraflytting, eller blir krevende å følge opp.

Styret mener derfor at kostnader, drift, administrasjon, personvern, sikkerhet, tilgang for leietakere, håndtering av mistet telefon og eventuell integrasjon med eksisterende ringeklokke- og brikkesystem må utredes før det tas stilling til en konkret løsning.

Styret anbefaler at forslaget vedtas som en utredningssak, og at styret gis fullmakt til å beslutte og gjennomføre tiltaket dersom utredningen viser at løsningen er forsvarlig.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å oppgradere sameiets adgangs- og dørsystem, herunder løsning for åpning via mobiltelefon eller annen moderne adgangsløsning.

Utredningen skal vurdere kostnader, drift, administrasjon, personvern og konsekvenser for sameiets skallsikring.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge løsning og gjennomføre tiltaket dersom styret vurderer at løsningen er sikker, praktisk og økonomisk forsvarlig, og tiltaket ligger innenfor styrets beslutningsmyndighet.

5.3 Brannvarslingsanlegg

Forslag fra Thomas Westermann.

Jeg viser til tidligere dialog med styret om brannvarslingssystemet i sameiet. Jeg har forståelse for at dagens løsning er i tråd med gjeldende vedtekter og at systemet formelt sett dekker alle områder av sameiet.

Samtidig ønsker jeg å løfte en bekymring knyttet til hvordan brann i en leilighet varsles til resten av sameiet. Etter min forståelse er det i dag ikke en direkte kobling mellom brannalarmen i den enkelte leilighet og sameiets sentrale alarmsystem. Dette kan potensielt medføre at det går en viss tid fra en brann oppstår inne i en leilighet til det gis varsel til resten av bygget gjennom felles alarmsystem.

Jeg mener derfor det kan være et forbedringspotensial i sameiet når det gjelder brannvarsling og tidlig varsling til alle beboere. En mulig løsning kan være å vurdere om det er hensiktsmessig å etablere en kobling mellom røykvarslere i leilighetene og sameiets sentrale alarmsystem, slik at brann i en enkelt leilighet raskere kan varsles til hele bygget.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å forbedre brannvarslingssystemet i sameiet, herunder vurdere løsninger der røykvarslere i leilighetene kan kobles til sameiets sentrale alarmsystem, med mål om å øke sikkerheten for alle beboere.

Styrets innstilling: Styret er positiv til å utrede tiltak som kan forbedre brannsikkerheten i sameiet. Tidlig varsling er viktig, og styret er enig i at det bør vurderes om dagens brannvarslingssystem kan forbedres ytterligere.

Samtidig er dette et tiltak som må vurderes faglig før sameiet tar stilling til en konkret løsning. En eventuell kobling mellom røykvarslere i leilighetene og sameiets sentrale alarmsystem kan ha betydning for teknisk drift, kostnader, feilalarmer, ansvar, vedlikehold, tilgang til leiligheter og praktisk gjennomføring.

Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas som en utredningssak. Utredningen bør gjennomføres i dialog med brannfaglig rådgiver og/eller leverandør av brannalarmanlegget.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å forbedre brannvarslingssystemet i sameiet, herunder vurdere om røykvarslere i leilighetene kan kobles til sameiets sentrale alarmsystem.

Utredningen skal vurdere brannfaglig effekt, teknisk gjennomførbarhet, kostnader, drift, vedlikehold, risiko for feilalarmer og praktiske konsekvenser for seksjonseierne.

Styret gis fullmakt til å innhente faglige vurderinger og tilbud, og til å beslutte videre oppfølging innenfor styrets myndighet og forsvarlige økonomiske rammer.

5.4 Gjenbruksdag/konteiner for glass og metall

Forslag fra Betine Nielsen.

1 fast dag i mnd hvor beboere kan sette fra seg/ ta med seg ting som fremdeles er brukende en fast plass ,foreslår at «Buret» i bakgården kan stå åpen denne dagen slik at vi potensielt blir kvitt det pågående problemet vedrørende hensetting av uønsket brukbart avfall.

Anskaffelse av glass og metall konteiner i eller i nærheten av sameiet, da dette også tydelig er et problem.

Planter/ plantekasser på takterrassen

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for Sameiet.

Styrets innstilling: Styret er positiv til tiltak som kan redusere hensetting av avfall og bidra til bedre bruk av fellesarealene. Forslaget om en fast gjenbruksdag er interessant, men må organiseres på en måte som ikke fører til mer forsøpling, brannfare eller økt arbeid for driftsapparatet.

Styret vil derfor vurdere om det kan gjennomføres en prøveordning med fast gjenbruksdag, forutsatt at det settes tydelige regler for hva som kan settes igjen, når ting må fjernes, hvem som har ansvar for opprydding, og hvordan ordningen skal følges opp.

Styret er også positiv til å undersøke muligheten for bedre løsning for glass- og metallemballasje. Dette må avklares med renovasjonsetaten/aktuell leverandør og vurderes opp mot plassering, kostnad, drift og praktisk gjennomføring.

Når det gjelder planter og plantekasser på takterrassen, er styret positiv til å se på en enkel løsning, men dette må vurderes opp mot vekt, drenering, vedlikehold, vanning og ansvar.

Styret anbefaler at forslaget vedtas som en utredningssak.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret vurdere tiltak for bedre avfallshåndtering og trivsel i fellesarealene, herunder:

- en mulig prøveordning med fast gjenbruksdag for brukbare gjenstander,
- muligheten for glass- og metallcontainer i eller i nærheten av sameiet,
- og en enkel løsning med planter eller plantekasser på takterrassen.

Styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt gjennomføre tiltakene dersom de vurderes som praktisk gjennomførbare, økonomisk forsvarlige og ikke medfører økt risiko for forsøpling, brannfare eller uforholdsmessig merarbeid.

5.5 Vedtektsendring punkt 3

Forslag fra styret.

Det vises til Sameiets vedtekter punkt 3 Styret, Styremøter, siste avsnitt.

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

Det foreslås å fjerne siste 3 linjer, slik at ordlyden endres til:

Styret skal føre protokoll fra alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring av vedtektene vedtas.

5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad

Forslag fra styret.

Sameiet har i dag vannbåren gulvvarme i badene. Styret ser behov for å varsle seksjonseierne i god tid om at denne løsningen vil bli faset ut om 7 år – 2033.

Bakgrunnen er at sameiet over tid har hatt flere utfordringer knyttet til bad, lekkasjer og vedlikehold. Når mange bad samtidig er gamle, er det viktig at seksjonseiere som planlegger rehabilitering tar høyde for fremtidige endringer i sameiets felles varmeløsning.

Styret anbefaler derfor at seksjonseiere som pusser opp bad i årene fremover planlegger for alternativ oppvarming i gulvet, for eksempel elektrisk gulvvarme, slik at badet får en robust og fremtidsrettet løsning også dersom vannbåren gulvvarme senere blir avviklet.

Saken legges frem som informasjon og varslings, slik at seksjonseierne kan ta dette med i planlegging og kostnadsvurderinger ved oppussing av bad.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

Årsmøtet slutter seg til at styret varsler seksjonseierne om at vannbåren gulvvarme i bad vil bli faset ut 7 år, i 2033.

Årsmøtet anbefaler at seksjonseiere som rehabiliterer bad før dette tidspunktet tar høyde for alternativ oppvarming, for eksempel elektrisk gulvvarme.

5.7 Permanent stenging av inngangsdører mot Grønland i oppgang 18 og 24

Forslag fra styret.

Bakgrunn

Sameiet har over tid opplevd betydelige utfordringer med uvedkommende i oppgangene og øvrige fellesarealer mot Grønland. Dette har skapt utrygghet for beboere, ført til mer bruk av vektertjenester og påført sameiet merkostnader. Problemstillingen har vært behandlet av styret flere ganger tidligere. Styret har blant annet vurdert stenging av dørene mot Grønland, men ønsket da ikke å gå videre uten nærmere diskusjon og eventuell behandling i årsmøtet.

Ordensreglene i sameiet sier allerede at inngangsporter og dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid, og at beboere ikke skal gi uvedkommende adgang til fellesarealene.

Styrets vurdering

Styret mener at dagens løsning ikke gir tilstrekkelig skallsikring i de mest utsatte oppgangene mot Grønland. For å redusere uønsket adgang og styrke tryggheten i eiendommen foreslår styret derfor at dørene ut mot Grønland i oppgang 18 og 24 tas permanent ut av ordinær bruk som inngangsdører.

Styret foreslår samtidig at oppgang 20 fortsatt holdes åpen mot Grønland. Bakgrunnen er hensynet til universell utforming og behovet for å opprettholde en tilgjengelig adkomst til eiendommen.

Tiltaket vil etter styrets syn gi bedre kontroll med adkomst til bygget og redusere risikoen for at uvedkommende tar seg inn i oppgangene. Samtidig er styret klar over at løsningen også har ulemper. Enkelte beboere og besøkende vil få noe lengre adkomstvei, og trafikken inn og ut av bygget vil i større grad bli samlet i oppgang 20. Styret mener likevel at fordelene veier tyngst.

Styret legger til grunn at gjennomføringen må skje på en måte som er i samsvar med krav til brannsikkerhet, rømningsveier og øvrige tekniske og offentlige krav. Dersom årsmøtet vedtar saken, vil styret følge opp den praktiske løsningen innenfor disse rammene. At brann og låsløsning må være avklart, har også vært løftet tidligere i styret.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at inngangsdørene mot Grønland i oppgang 18 og 24 stenges som ordinære inngangsdører i en prøveperiode på 12 måneder.

Det forutsettes at adkomsten fra Olafiagangen åpnes for ordinær gjennomgang – på lik linje som dagens inngangsport.

Oppgang 20 skal fortsatt holdes åpen mot Grønland av hensyn til universell utforming og tilgjengelighet.

Styret gis fullmakt til å prosjektere og gjennomføre tiltaket, forutsatt at løsningen er i samsvar med krav til brannsikkerhet, rømningsveier og øvrige nødvendige offentlige og tekniske krav.

Styret gis videre fullmakt til å fastsette den praktiske utformingen av løsningen, herunder lås, adgangskontroll, skilting og informasjon til beboere.

5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak

Forslag fra styret.

Sameiet står foran flere nødvendige vedlikeholds- og sikkerhetstiltak som det ikke er forsvarlig å utsette videre. Flere av tiltakene gjelder bygningsmessige forhold, lekkasjerisiko, brannsikkerhet, adgangskontroll og skadeforebygging.

Styret har det siste året arbeidet med å få bedre oversikt over sameiets tekniske tilstand og fremtidige behov. Bildet som tegner seg er at sameiet over tid har opparbeidet et vedlikeholdsetterslep, samtidig som flere forhold nå må håndteres mer planmessig og samlet. Dette gjelder blant annet avfallsløsning, lekkasjeforebygging, membraner, stengepunkter, adgangskontroll og brannforebyggende tiltak. Sameiets egen overordnede plan peker også på høye kostnader knyttet til dagens drift, gjentatte lekkasjer fra eldre bad, behov for lekkasjestopp i leiligheter, membranproblemer på terrasser og balkonger, samt behov for styrket trygghet og adgangskontroll.

Styret mener det er mer ansvarlig å åpne for ett samlet låneopptak nå enn å fortsette med stykkevis og delt utbedring over flere år. En samlet ramme vil gi bedre fremdrift, bedre kostnadskontroll og større mulighet til å prioritere tiltakene i riktig rekkefølge.

Styret foreslår derfor at årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån til en samlet vedlikeholds- og sikkerhetspakke. Lånerammen foreslås satt til et nivå som tilsvarer 50.000 kroner per seksjon. Dersom man legger til grunn 369 seksjoner, tilsvarer dette en samlet låneramme på inntil 18.450.000 kroner.

Styret ser for seg at lånerammen skal kunne dekke helt eller delvis følgende tiltak som nevnt på neste side.

Styret understreker at ikke alle tiltak nødvendigvis vil bli gjennomført samtidig. Noen tiltak er ferdig kostnadsestimert, mens andre fortsatt må prosjekteres og prises nærmere. Formålet med lånerammen er derfor å gi sameiet nødvendig handlingsrom til å gjennomføre prioriterte tiltak på en forsvarlig og planmessig måte.

Låneopptaket vil ikke innebære at alle seksjonseiere belastes likt med 50.000 kroner hver. Kostnader til renter, avdrag og øvrige fellesutgifter vil bli fordelt etter sameiebrøk i tråd med vedtekter og alminnelige regler for sameiet.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil et beløp tilsvarende 50.000 kroner per seksjon, begrenset oppad til det endelige beløpet som følger av sameiets registrerte antall seksjoner på tidspunktet for låneopptak.

Lånet skal brukes til nødvendige vedlikeholds-, sikkerhets- og skadeforebyggende tiltak i sameiet, herunder tiltak nevnt i saksfremlegget.

Styret gis fullmakt til å prioritere rekkefølgen på tiltakene, innhente tilbud, foreta nærmere prosjektering og beslutte hvilke tiltak som skal gjennomføres innenfor den vedtatte lånerammen.

Styret gis videre fullmakt til å forhandle frem og inngå låneavtale på vegne av sameiet på de vilkår styret finner forsvarlige.

Tiltak	Kort forklaring	Pris
Terrasser og balkonger	Flere terrasser og balkonger har gamle membraner og slitte/råtne terrassebord. Styret har lagt til grunn ca. 100.000 kroner per terrasse ved full utbedring. Totalpris avhenger av hvor mange som tas i denne runden.	Ca. 100.000 per terrasse
Nytt avfallsrom	Felles avfallsrom erstatter dagens tunge og kostbare løsning med avfallsrom i hver oppgang. Styret har anslått at dagens ordning koster sameiet ca. 500.000 kroner årlig i håndtering og tidsbruk.	Ca. 1.400.000
Tilgjengeliggjøring av stengekraner	Stengekraner for tappevann, gulvvarme og radiatorer er i dag vanskelig tilgjengelige. Tiltaket vil redusere tidsbruk, HMS-risiko og kostnader ved lekkasjer og feilretting.	Ca. 1.000.000–1.500.000 eks. mva.
Utbedring av hellegang / membran ved Olafiagangen	Pågående lekkasje over næringsseksjon. Membranen er over estimert levetid, og videre utsettelse vil kunne gi større følgeskader.	Ca. 900.000–950.000 eks. mva.
Waterguard / lekkasjestopp	Forebyggende tiltak for å redusere vannskader, lekkasjer og forsikringssaker. Dette passer godt inn i en samlet vedlikeholdssak, men er ikke priset i vedlagte dokumenter. Det er samtidig et tema styret allerede har pekt på som aktuelt å utrede.	Må prises
Komfyrvakt	Bran forebyggende tiltak i boligseksjonene. Bør vurderes som felles sikkerhetstiltak, men det foreligger ikke pris i vedlagte dokumenter.	Må prises
Kobling av leilighetene til brannsentral	I dag har leilighetene batteridrevne røykvarslere, mens fellesarealene i oppgangene er koblet til brannsentral. Tiltaket vil kunne gi tidligere varsling, bedre samordning av alarmanlegget og økt personsikkerhet i hele bygget. Løsningen må prosjekteres og prises særskilt.	Må prises
Utskifting av ytterdører i alle oppganger med automatisk åpner og digital lås	Tiltak for skallsikring, trygghet og adgangskontroll. Årsberetningen og tidligere styresaker viser at dette er en reell utfordring, men samlet pris for alle oppganger foreligger ikke. Som referanse er ny dør i nr. 30 alene estimert til 70.000–80.000 eks. mva.	Må prises
Varmegjenvinnere på loft	Årsberetningen viser til at dette er det mest lønnsomme energitiltaket i energirapporten, men uten oppgitt kostnad. Bør tas med bare dersom du vil ha fullmakt til videre prising.	Må prises

Indikativt lånetilbud Sameiet Grønlandstunet:

Lån til Sameier gis "blanko", dvs at det er et usikret lån hvor alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for lånet, og den enkelte seksjonseier hefter for sin andel av lånet ihht. eierbrøken.

Måten det gjøres på er at det opprettes egne kategorier på felleskostnadene for renter og avdrag slik at hver enkelt seksjonseier vil se hvor mye de innbetaler månedlig i renter og avdrag inntil lånet er nedbetalt.

Lånebeløp:

Kr 18.500.000

Produkt:

Gjeldsbrevlån

Låneformål:

Diverse vedlikehold

Tilbakebetaling:

Annuitetslån med nedbetaling inntil 20 år i kvartalsvis terminer.

Rentesats per april 2026(flytende):

P.t. 6,25 % p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.

Sikkerheter:

Blanco

Omkostninger:

Etableringsomkostninger kr 7.500

Termingebyr p.t. kr 70

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Shobeir Razavinik - Valgt fra 25.06.2024
 Styremedlem - Geir Baastad - Valgt fra 25.06.2024
 Styremedlem - Lara Catharina Ifunanya Okafor - Valgt fra 24.04.2024
 Styremedlem - Petter Stai - Valgt fra 24.04.2024
 Styremedlem - Saqib Razo Razaq - Valgt fra 27.05.2025
 Styremedlem - Linn Cesilie Mora - Valgt fra 27.05.2025
 Vaktmester med all tilgang - Tommy Lyng - Valgt fra 20.11.2025
 Varamedlem - Emir Zamwa - Valgt fra 27.05.2025

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	8 210 398	8 006 363
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-13 400 808	519 112
Tilbakeføring av avskrivning	8 255	20 970
Endringer i andre langsiktige poster	4 856 488	-336 047
B. Endring arbeidskapital	-8 536 065	204 035
C. Arbeidskapital	-325 667	8 210 398
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 905 066	10 740 384
Kortsiktig gjeld	-3 230 733	-2 529 986
C Arbeidskapital	-325 667	8 210 398

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

Sameiet har negativ arbeidskapital. For å styrke den økonomiske situasjonen har styret besluttet å øke felleskostnadene med virkning fra 01.11.2025.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	20 369 341	19 348 150	19 656 001	23 732 309
Sum leieinntekt		20 369 341	19 348 150	19 656 001	23 732 309
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	45 630	44 328	102 000	85 000
Sum annen inntekt		45 630	44 328	102 000	85 000
Sum inntekt		20 414 971	19 392 478	19 758 001	23 817 309
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	93 229	391 652	134 205	80 000
Styrehonorar	3	555 000	505 000	505 000	555 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 255	20 970	0	8 255
Driftskostnad					
Energikostnad		4 845 558	4 793 430	4 750 000	4 750 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	2 868 776	3 285 159	3 139 240	2 833 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 084 883	3 498 392	4 050 000	3 975 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	201 728	54 247	80 000	60 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	79 384	76 997	99 000	85 000
Reparasjon og vedlikehold	8	17 351 771	3 347 400	2 550 000	6 638 000
Revisjonshonorar		21 284	20 021	34 000	35 000
Forretningsførerhonorar		362 937	349 314	360 000	379 000
Andre honorar	9	2 372 359	1 808 621	3 180 000	2 530 000
Kontorkostnad		18 140	26 491	26 000	20 000
TV/bredbånd		750 720	750 720	775 000	785 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 275	2 971	5 000	2 000
Kontingenter og gaver		6 045	7 250	8 000	8 000
Forsikringer		891 223	738 460	850 000	980 000
Andre kostnader	10	22 408	37 818	54 000	43 000
Sum kostnad		34 535 976	19 714 913	20 599 445	23 766 255
Driftsresultat		-14 121 004	-322 436	-841 444	51 054
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		722 314	877 483	475 000	100 000
Rentekostnad		2 117	35 936	0	1 000
Netto finansposter		-720 197	-841 547	-475 000	-99 000
Årsresultat		-13 400 808	519 112	-366 444	150 054
Andre overføringer	13	-4 856 488	336 047	0	0
Overført sameiekapital		-8 544 320	183 065	0	0
SUM OVERFØRINGER		-13 400 808	519 112	0	0

Balanse 2025 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	4	20 639	28 893
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	3 354 569	8 211 057
Sum anleggsmidler		3 375 208	8 239 951
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		130 486	80 152
Kundefordringer		18 036	18 453
Kostnader til avregning		0	843 119
Andre kortsiktige fordringer		110 028	114 555
Forskuddsbetalte kostnader		200 433	218 765
Innestående konsernkonto og bank		2 446 084	9 465 340
Sum omløpsmidler		2 905 066	10 740 384
SUM EIENDELER		6 280 273	18 980 335

Balanse 2025 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		3 354 569	8 211 057
Annen egenkapital		-305 028	8 239 291
Sum opptjent egenkapital		3 049 541	16 450 348
Sum egenkapital	12	3 049 541	16 450 348
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		89 483	14 027
Leverandørgjeld		2 206 083	444 204
Skyldig off. myndigheter		755	23 036
A konto til avregning		0	1 454 795
Annen kortsiktig gjeld		934 412	593 924
Sum kortsiktig gjeld		3 230 733	2 529 986
Sum gjeld		3 230 733	2 529 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 280 273	18 980 335

Sted: _____ Dato: _____

Shobeir Razavinik
Styreleder

Linn Cesilie Mora
Styremedlem

Petter Stai
Styremedlem

Saqib Razo Razaq
Styremedlem

Geir Baastad
Styremedlem

Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner. Sameiet er oppført på gnr. 230 b.nr 420/421 i Oslo kommune. Eiertomt på 8 058 kvm.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 325 806	11 307 264
3601 Kommunal renovasjon	752 160	752 160
3618 Leietillegg strøm	5 565 015	5 565 015
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	159 120	159 120
3625 Vedlikeholdsfond	1 499 364	1 499 364
3690 Leie basestasjon	67 876	65 227
Sum	20 369 341	19 348 150

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkel salg	0	13 000
3990 Andre driftsinntekter	45 630	26 250
3999 Andre inntekter	0	5 078
Sum	45 630	44 328

Konto 3990 inneholder salg av nøkkelbrikker, kjøkkenventilator og låsekasser.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	0	235 712
5150 Påløpne feriepenger	0	28 285
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	4 771	8 332
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 771	-8 332
5400 Arbeidsgiveravgift	80 332	106 815
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	3 988
5635 Yrkeskadeforsikring	2 940	8 342
5753 Tjenestepensjon OTP	9 958	19 618
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-11 109
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	555 000	505 000
Sum	648 229	896 652

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg	Avfall stasjon	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	655 022	123 825	107 885
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	655 022	123 825	107 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	655 022	103 187	107 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	20 639	0
Årets avskrivninger :	0	8 255	0
Anskaffelsesår :	2009	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15	10

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	130 105	126 140
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjenester	1 674 518	1 473 430
6340 Heisalarm	43 069	60 475
6341 Brannalarm	1 426	0
6360 Annet renhold	5 301	325 797
6361 Fast renhold	559 453	736 875
6362 Skadedyrtryddelse	17 304	275 874
6364 Matteleie	36 513	35 513
6391 Snømaking/strøing/feiling	19 910	18 700
6392 Containerleie/tømming	151 580	128 185
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	229 598	104 170
Sum	2 868 776	3 285 159

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	2 342	0
6420 Lisens FDV WEB, domene, skyKick	199 386	54 247
Sum	201 728	54 247

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 435	326
6525 IT utstyr	11 297	7 101
6540 Inventar	11 695	1 584
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 180	9 875
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	36 618	49 582
6552 Driftsmateriell	5 000	4 044
6570 Arbeidstøy	499	2 848
6581 Programvare	4 660	1 638
Sum	79 384	76 997

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	6 796
6602 Vedlikehold VVS	999 814	265 841
6603 Vedlikehold elektro	357 322	1 048 068
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	18 688
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	8 983
6611 Vedlikehold heiser	12 521 276	582 965
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 875	120 306
6617 Vedlikehold brannvernustyr	186 979	93 903
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	166 055	118 660
6630 Egenandel forsikring	266 000	68 000
6641 Malerarbeider	60 160	0
6642 Snekkerarbeid	10 000	15 535
6643 Glassarbeid/Vindu	3 706	95 983
6644 Fasade/balkonger	238 923	85 513
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 371 905	741 865
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	9 375
6648 Vedlikehold dører og porter	118 170	66 921
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	45 588	0
Sum	17 351 771	3 347 400

Konto 6602 inneholder vanntåkeutbedring.
 Konto 6611 inneholder vedlikehold av heis, samt utskifting av heis.
 Konto 6645 inneholder diverse takarbeid.

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 588	53 588
6720 Juridisk honorar	0	27 156
6730 Teknisk honorar	1 703 607	1 140 950
6750 Vakthold	639 165	586 927
Sum	2 372 359	1 808 621

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	6 439	16 883
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	3 161
7770 Betalingskostnader	2 892	2 749
7772 Omkostninger inkasso	561	0
7773 Omkostninger innkreving	5 866	10 955
7790 Andre kostnader	4 232	0
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	418	4 068
Sum	22 408	37 818

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	8 211 057	-4 856 488	3 354 569
Årets resultat	8 239 291	-8 544 319	-305 028
Sum opptjent egenkapital	16 450 348	-13 400 807	3 049 541
Sum egenkapital	16 450 348	-13 400 807	3 049 541

Note 13 - Andre overføringer

Det er tatt inn kr 1 499 364,- som leietillegg via felleskostnadene i 2025. Det ble i 2025 overført fra vedlikeholdsfondet totalt kr 5 200 000,- til drift, i forbindelse med utbygging av heis og reparasjon av tak. Renter for 2025 er kr 343 512 og totalt vedlikeholdsfond i 2025 = kr 3 354 569.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

Styreleder	Shobeir Razavinik (sign.)	03.05.2026
Styremedlem	Linn Cesilie Mora (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Lara Catharina Ifunanya Okafor (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Geir Baastad (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Saqib Razo Razaq (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Petter Stai (sign.)	22.04.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grønlandstunet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

28



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

29

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-05-05 09:01:09 UTC



QES



Penneo Dokumenthøkket: JP00A-YYYNQ-LUL18-11 TK2-LYFKH-H3R8X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

30

Årsmelding 2025 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Shobeir Razavinik
Styremedlem, Geir Baastad
Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem, Petter Stai
Styremedlem, Saqib Razo Razaq
Styremedlem, Linn Cesilie Mora
Vaktmester med all tilgang, Tommy Lyng
Varamedlem, Emir Zamwa

Styret i Sameiet Grønlandstunet består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styrets årsrapport

Innledning

Styret tiltrådte i en periode der sameiet allerede sto i flere store og krevende saker. En stor del av oppsparte midler var da allerede låst til utskifting av heisene. Dette var et nødvendig og langsiktig løft for sameiet, og har redusert den økonomiske handlefriheten vår betydelig.

Samtidig ser styret at sameiet står overfor flere alvorlige utfordringer, både når det gjelder orden og bygningskonstruksjonenes levetid. Vekterlogger og driftserfaring viser omfattende aktivitet fra uvedkommende i fellesarealene. Hensetting av avfall er et tilbakevendende problem og påfører sameiet nødvendige kostnader. Mange terrasser og balkonger har gamle og slitte løsninger som gir lekkasjerisiko. Sameiet har høye energikostnader, og dagens fordelingsmodell oppleves av flere som lite treffsikker. I tillegg har mange baderom nådd en alder som gjør at risikoen for lekkasjer og forsikrings saker er høy.

Styret har derfor hatt som mål å få bedre oversikt over sameiets tilstand, styrke oppfølgingen av drift og vedlikehold, og løfte frem de viktigste utfordringene for årsmøtet. Sameiet er stort og komplekst, og det er behov for tydelige prioriteringer i tiden fremover.

Styrets arbeid og organisering

Styret har fordelt styreoppgavene mellom medlemmene for å sikre bedre oppfølging av sameiets saker mellom styremøtene.

Geir Baastad har hatt ansvar for driftsrelaterte prosjekter, blant annet heiser, energieffektivisering og kartlegging av bad og lekkasjeforhold, i tett samarbeid med driftsleder.

Petter Stai har hatt ansvar for oppfølging av sameiets økonomi, herunder løpende oppfølging av likviditetssituasjonen, og har i tillegg fungert som sekretær i styremøtene.

Lara Okafor har hatt ansvar for henvendelser fra beboere og seksjonseiere, samt utforming og utsendelse av nyhetsbrev og arbeid knyttet til bomiljø.

Cesilie Mora har representert næringsseksjonene og vært et bindeledd mellom styret og næringsseksjonene, med særlig oppmerksomhet på utviklingen i Smalgangen.

Saqib Razaq har hatt ansvar for oppfølging av klager og saker knyttet til blant annet korttidsutleie, hotellvirksomhet, støy, lukt og andre sjenanseforhold.

Emir Zamwa har som varamedlem bistått styret i tekniske og digitale spørsmål, blant annet knyttet til sameiets nettside og kommunikasjonskanaler.

Shobeir Razavinik har som styreleder hatt det overordnet ansvar for styrets arbeid. Dette innebærer blant annet planlegging og gjennomføring av styremøter, samarbeide med nabosameiet, oppfølging av vaktmestertjenester og driften og ikke minst samordning knyttet til de ulike ansvarsområdene fordelt mellom styremedlemmene.

Det har vært et aktivt år, store oppgaver og prosjekter er gjennomført. Dette er svært arbeidskrevende for et styre som arbeider på fritiden. Det er lagt ned betydelig tid og arbeid med å få oversikt over sameiets økonomiske og tekniske status,. Det er tekniske utfordringer knyttet til vedlikeholdsbehov, effektivisering av drifts- og vaktmestertjenester og ikke minst vekter- og sikkerhetssituasjonen, slik at bomiljøet skal være så bra som mulig. Det har vært prioritert å kartlegge hvilke behov som bør vektlegges fremover og å synliggjøre behovet for at sameiet må styrke sin økonomiske situasjon for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak. Samtidig har pågående tiltak og gjennomføring av heisutskiftingen vært svært arbeidskrevende.

På grunn av bygningsmassens alder og status, mener styret tiden er inne for viktige prioriteringer for å kunne opprettholde verdien av boligene, og eierne må regne med kostnader knyttet til dette i årene som kommer.

Tak

I løpet av 2025 er det gjennomført betydelige arbeider på takene. Takene er spylt for mose, takstein er impregnert, takrenner er renset, og det er utført ytterligere vedlikeholdsarbeider. Samlede kostnader for dette arbeidet utgjorde 2.295.000 NOK. .

Styrets vurdering er at disse tiltakene vil bidra til å forlenge takenes levetid og redusere risikoen for fremtidige skader. Samtidig må sameiet regne med jevnlig vedlikehold også fremover, herunder rensing av takrenner.

Heiser

Sameiet er nå i sluttfasen av utskiftingen av alle heisene. Den siste heisen, i nr. 24, ble ferdigstilt i uke 14 i 2026. Heisprosjektet er forventet å koste 13.391.500 NOK, hvorav 13.171.000 gjelder selve heisene inkludert installasjon og 220.500 NOK gjelder bistand fra heiskonsulent.

Av totalkostnaden påløp 11.805.695 NOK i 2025, og resterende blir kostnadsført i 2026.

Prosjektet har vært nødvendig, og har lagt beslag på en stor del av sameiets likviditetsreserve. Det er derfor svært beklagelig at de nye heisene allerede kort tid etter ferdigstillelse, ble utsatt for hærverk. Dette påfører ekstra nødvendige kostnader som til syvende og sist belaster sameiets økonomi.

Kommunal avfallshåndtering og nytt avfallsrom

Sameiet har i dag et avfallsrom i hver oppgang. Dagens løsning er arbeidskrevende. Vaktmester må løpende rotere beholdere, og ved hentedager må beholdere fra alle oppganger trilles ut til Olafiagangen for tømming og deretter tilbake igjen.

Styret har beregnet at denne løsningen medfører betydelige årlige kostnader, anslagsvis kr 500.000 per år, knyttet til tidsbruk og håndtering.

Styret har derfor initiert et prosjekt for etablering av et felles avfallsrom langs teglsteinsveggen mellom porten mot Olafiagangen og inngangen til nr. 24. Prosjektet er ferdig prosjektert, og søknad om rammetillatelse er sendt kommunen. Dersom tillatelse gis som forventet, tar styret sikte på gjennomføring i løpet av høsten 2026.

Prosjekteringen har kostet 131.024 NOK. Selve byggekostnaden er kostnadsberegnet til ca. kr 1.400.000,-. Styrets vurdering er at tiltaket vil kunne gi en betydelig mer effektiv og mindre kostnadskrevende avfallshåndtering over tid.

Sykelrom

Dersom nytt avfallsrom etableres, vil dagens avfallsrom i oppgangene kunne frigjøres til annet formål. Styret ser det som naturlig å vurdere om disse arealene kan bygges om til sykkelrom for de respektive oppgangene. Dette vil i så fall bli lagt frem som egen sak når forutsetningene er nærmere avklart.

Renhold og renovasjon

Kostnader til renhold utgjorde 559.453 NOK i 2025. Styret har reforhandlet renholdsavtalen, og fra 1. juli 2025 ble frekvensen redusert, med tilsvarende lavere kostnader for sameiet.

Perioden med heisarbeider har samtidig gjort renholdet mer krevende enn normalt. Styret forventer at dette vil stabilisere seg etter at heisprosjektet nå er ferdigstilt.

Sameiet har også betydelige ekstra kostnader knyttet til hensetting av avfall, møbler og annet utstyr i fellesarealene. Dette gir både direkte kostnader og merarbeid for drift, som ellers kunne vært brukt på vedlikehold og forbedringer. Styret ser alvorlig på dette og oppfordrer alle seksjonseiere til å bidra til bedre etterlevelse og oppfølging.

Styret vil også arbeide for å legge til rette for avfallscontainer to ganger i året, slik at eiere og beboere får en enklere mulighet til å kvitte seg med større gjenstander på lovlig måte.

Levering, flytting og adkomst

Styret registrerer at det i praksis ofte er vanskelig å flytte inn og ut, samt å få levert varer og tjenester i sameiet. Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten om denne problemstillingen.

Per i dag er det mulig å få åpnet første bom ved Olafiagangen ved planlagt behov, i dialog med vekter eller drift. I tillegg er det mulig å kjøre til porten i Smalgangen på hverdager frem til kl. 11.00. Styret vil fortsette arbeidet med å få mer forutsigbare og praktiske løsninger på dette området.

Sprinkleranlegg

Enkelte leiligheter i sameiet har sprinkleranlegg. I løpet av 2025 har sameiet brukt 858.339 NOK på utbedringer knyttet til dette. Styret følger opp saken videre som en del av det løpende vedlikeholdsarbeidet.

Terrasser og lekkasjer

Styret registrerer flere lekkasjer fra balkonger og terrasser i de øverste etasjene og andre eksponerte arealer under åpen himmel. Mange av disse løsningene er fra byggeåret og har nådd en alder der membraner er sprø og terrassebord er slitt eller råtne.

Dette er sameiets ansvar og vil være kostbart å utbedre. Dersom man legger til grunn en kostnad på om lag kr 100.000 per terrasse, vil samlet kostnad kunne bli betydelig. Styrets vurdering er at dette er et område sameiet må ta stilling til i årene som kommer, og det kan bli nødvendig å vurdere låneopptak for å håndtere dette på en forsvarlig måte.

Drift

Årlig kostnad til innleid driftsselskap var 2.734 851 NOK i 2025. Fra 21.11.2024 engasjerte sameiet nytt driftsselskap, Nansen Eiendom AS. Både driftsleder i 50 % stilling og vaktmester i 100 % stilling er ansatt der.

Sameiet har hatt flere skifter i driftslederrollen de siste årene. Styret mener at manglende kontinuitet har gjort det vanskeligere å få til stabil fremdrift i vedlikeholdsarbeidet. Styrets vurdering er også at en driftslederstilling på 50 % er lite i et sameie av denne størrelsen. Styret anbefaler derfor at det vurderes om rollen bør økes til 100 %.

Henvendelser og kommunikasjon

Styret opplever at sameiet i dag har for mange parallelle kommunikasjonskanaler. Dette skaper lett uklarhet og gjør det vanskeligere å følge opp saker effektivt.

Styret arbeider derfor med å finne bedre løsninger for å samle og strukturere kommunikasjonen. Samtidig oppfordres seksjonseiere og beboere til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler før de tar kontakt om forhold som allerede er regulert der.

Vakthold og trygghet

Kostnad til vakthold var 639.165 i 2025. Fra 01.01.2025 skiftet sameiet vaktsselskap til City Security.

Styret mottar løpende hendelsesrapporter fra vakttjenesten. Disse viser at sameiet har utfordringer knyttet til uvedkommende i fellesarealene, hensetting av avfall, korttidsutleie og hotellvirksomhet, rusrelaterte forhold, innbrudd, trusler, støy og annen sjenerende aktivitet. Utleieaktivitet er regulert både i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

Styret oppfordrer påtroppende styre til å fortsette arbeidet med å finne passende tiltak for å sikre trygghet og adgangskontroll. For å styrke skallsikringen vil styret vurdere tiltak knyttet til adkomst fra gateplan, herunder dører mot Grønland. Eventuelle konkrete forslag vil bli lagt frem som egne saker.

Oppvarming av rom og vann

Leilighetene og næringsseksjonene er knyttet til fjernvarme. Systemet omfatter oppvarming av radiatorer, gulvvarme på bad og oppvarming av varmtvann.

Sameiet har i dag ikke individuell måling av forbruk i de enkelte seksjonene. Kostnadene fordeles derfor etter sameiebrøk. Styret mener at dette hverken inviterer til fornuftig energibruk eller er rettferdig for dem som forsøker å redusere kostnadene, og har vurdert ulike løsninger som varmemåling knyttet til den enkelte seksjon. Det er foreløpig ikke funnet en løsning styret anser som tilstrekkelig god.

Styret vil samtidig peke på at systemet for vannbåren gulvvarme på bad er gammelt. Ved fremtidig oppussing anbefales det derfor at seksjonseiere etablerer elektrisk gulvvarme, slik at sameiet på sikt får større handlingsrom dersom dagens løsning må fases ut. Eventuelle konkrete forslag vil bli lagt frem som egne saker.

Varmegjenvinning og energiltak

Sameiet fikk i 24.01.2023 utarbeidet en energirapport med forslag til energisparetiltak. Det mest lønnsomme tiltaket etter rapportens vurdering var etablering av varmegjenvinnere i tilknytning til avtrekksviftene på loftet.

Styret har foreløpig ikke gått videre med dette tiltaket, blant annet fordi sameiets likviditet i dag er begrenset og det samtidig er flere andre presserende vedlikeholdsbehov.

Likviditet og økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er mer presset enn tidligere, blant annet som følge av heisprosjektet og høye løpende kostnader på flere områder. Likviditetsreserven er vesentlig redusert, og styret mener det er avgjørende at sameiet i tiden fremover prioriterer strengt mellom ønskelige tiltak og nødvendige tiltak.

Forsikring

Forsikringskostnaden utgjorde 891.223 NOK i 2025. Sameiets egenandel per skadesak er kr 50.000.

Sameiet har over tid hatt mange skadesaker, og dette har bidratt til høy premie og høy egenandel. Så lenge skadeomfanget holder seg på dagens nivå, vil det være vanskelig å få ned disse kostnadene.

En stor andel av skadesakene gjelder lekkasjer, særlig fra bad og i noen tilfeller fra kjøkken. Mange bad er fra byggeåret og har nådd slutten av forventet levetid. For å få bedre kontroll har styret innført en ordning der seksjonseier må dekke egenandelen ved lekkasjer fra bad som er fra byggeår, der forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Bad og lekkasjer

Lekkasjer fra bad er en av de største enkeltutfordringene for sameiet. I et eierseksjonssameie kan man ikke på samme måte som i et borettslag vedta en felles utskifting av alle bad. Dette gjør problemstillingen krevende.

Påtroppende styre oppfordres til å utrede hvordan man kan få sameiets seksjoner til å utbedre badene for å unngå unødvendige lekkasjer.

Korttidsutleie, hotellvirksomhet og bomiljø

Sameiet har i dag en høy andel utleide seksjoner. Styret vurderer at hyppige leietakerskifter og omfattende utleie kan bidra til flere av utfordringene knyttet til bomiljø, trygghet, ro og kontroll i sameiet. I tillegg blir det erfaringsmessig er større vedlikeholdbehov i fellesarealene. Etter eierseksjonsloven har seksjonseier som utgangspunkt rettslig rådighet over egen seksjon, herunder rett til å leie ut, med mindre annet følger av lov eller vedtekter. Vedtektene våre sier samtidig at erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret, og at sameiet skal praktisere den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens regler om korttidsutleie av boligseksjoner.

Loven bygger videre på at styret skal følge opp at bruken av seksjonene er i samsvar med lov, vedtekter og ordensregler. Styret opplever at det er krevende å ha god oversikt over omfanget av korttidsutleie og tilfeller hvor utleieaktiviteten kan få et mer hotellpreget uttrykk. Dette utfordrer forutsetningene for forsvarlig bruk, ordnet drift og et godt bomiljø. Styret mener derfor at dette området bør vies økt oppmerksomhet fremover. Noe kan følges opp innenfor ordinær drift, men det må også regnes med behov for juridisk bistand i enkelte saker. Det kan medføre økte kostnader for sameiet.

Oppsummering

Styrets vurdering er at sameiet står foran en periode med store prioriteringer. Det er gjort viktige investeringer, særlig i heisene, men det gjenstår fortsatt betydelige vedlikeholdsbehov og flere strukturelle utfordringer knyttet til bygningskonstruksjon, drift, sikkerhet, avfall, lekkasjer og energikostnader.

Styret mener at sameiet nå må ha et realistisk forhold til både kostnadsnivå og vedlikeholdsbehov. Skal sameiet ta igjen etterslep og gjennomføre nødvendige tiltak, vil det kreve tydelige prioriteringer og i enkelte tilfeller høyere kostnader enn tidligere.

Styret anbefaler derfor sameiet til å ta opp lån for å innhente vedlikeholdsetterslep og lukke diverse avvik som er høy risiko og kostnadsdrivende for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13, 0188 OSLO
Org.nr: NO 982 991 811
servicetelefon: 40 00 99 22
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no



Oslo, 30. april 2026

Til årsmøte i Sameiet Grønlandstunet Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteén

Valgkomiteén har i perioden bestått av Karen Breen, Ingvild Jamne og Patrick Schjøberg. Alle medlemmene er seksjonseiere.

Valgkomiteéns arbeid

Invitasjon til å melde interesse til styreverv ble sendt ut 12. januar med frist for tilbakemelding 10. februar. Intervjuer er gjennomført med fysiske møter på møterommet i Smalgangen 13 med få unntak på Teams. Valgkomiteén har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. Vi har hatt flere møter med styreleder og intervjuet nye aktuelle kandidater.

Samlet sett vil styrets medlemmer utfylle hverandre med ulik bakgrunn, erfaring og kompetanse. Det vil komme til god nytte i styrearbeidet fremover med de utfordringer sameiet står ovenfor med tanke på økonomi, drift og vedlikehold.

Styrets oppgaver

I henhold til eierseksjonsloven § 57 skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Valgkomiteen ber årsmøtet gi sin tilslutning til valgkomiteen sitt forslag som følger:

Styreleder	Shobeir Razavinik	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	Andreas Ljøstad	Ny – velges for 2 år
Styremedlem	Cesilie Mora	Ikke på valg
Styremedlem	Saqib-Razo Razaq	Ikke på valg
Varamedlem	Nicolai Fiveland	Ny – velges for 1 år

Shobeir Razavinik – foreslås som styreleder for 2 år

Shobeir Razavinik er 42 år, seksjonseier. Han har bodd i Smalgangen i 11 år og leier nå ut sin seksjon. Han har bred erfaring fra eiendomsdrift og forvaltning, og jobber til daglig som Eiendomssjef i Thon Eiendom. Shobeir har vært styremedlem i ett år før han ble styreleder for to år siden. Som styreleder har han også hatt oppfølging av driften i sameiet.

Honorar:

Hans honorar som styreleder for kommende styreperiode 2026-2027 skal være kr. 400.000. Dette tilsvarer styrehonorar som dagens innleide advokat har i nabosameiet Grønlandshagen. Shobeir sitt honorar på kr. 400 000,- bestemmes av årsmøte i mai 2026 og utbetales etter fullført periode på 12 måneder. Dersom årsmøtet holdes tidligere neste år, avkortes honoraret tilsvarende.

Valgkomiteen har etter grundig vurdering både av Shobeir og andre muligheter kommet frem til at det er en fordel for sameiet om Shobeir gjenvelges for en periode til. Det er store utfordringer nå med etterslep på vedlikehold og dårlig økonomi, og det er en fordel med en styreleder som kjenner sameiet og driften godt.



Andreas Ljøstad – foreslås som styremedlem for 2 år

Andreas Ljøstad er 40 år og seksjonseier. Han har tidligere bodd i Smalgangen 30 og er fortsatt tilknyttet sameiet som utleier. For noen år siden var han varamedlem i styret, og har dermed allerede kjennskap til sameiet og dets organisering.

Andreas har omfattende og relevant styreverfaring fra boligrelaterte fellesskap. Han har blant annet hatt 11 år som styreleder i et sameie på St. Hanshaugen, først som intern styreleder og deretter som innleid styreleder. I tillegg har han fire års erfaring som styremedlem i et større garasjesameie på Marienlyst, samt fire år som styremedlem i et aksjelag samme sted. Dette gir ham bred erfaring med styrearbeid, forvaltning, beslutningsprosesser og oppfølging av drift i eiendomsrelaterte enheter. Videre har Andreas en solid faglig bakgrunn innen økonomi og regnskap. Han har mastergrad både i finans og i regnskap, og har tidligere vært statsautorisert revisor i EY. I tillegg har han hatt flere operative roller innen økonomi, finans og controlling. Dette gir ham særlig gode forutsetninger for å bidra i saker som gjelder økonomistyring, budsjettoppfølging, regnskapsforståelse og vurdering av vedlikeholdsprosjekter.

Andreas Ljøstad er en kandidat med svært relevant erfaring, høy faglig kompetanse og god forståelse for styrearbeid i sameier. Han er godt kvalifisert til å bidra positivt i styrets arbeid.

Nicolai Fiveland – foreslås som varamedlem for 1 år

Nicolai er 24 år, seksjonseier og bor i Smalgangen 18. Han fullfører sin bachelor i eiendomsmegling nå i vår og jobber i DnB Eiendom Gamle Oslo/Bjørnvika. Gjennom studiet og snart to år i DnB Eiendom har han opparbeidet god innsikt i eiendom, økonomi og relevante juridiske problemstillinger. Nicolai er motivert til å bidra i styrearbeidet fordi han ønsker å engasjere seg i sameiet og være med på å forvalte og utvikle det på en best mulig måte. Med sin faglige bakgrunn og interesse for eiendom vil Nicolai Fiveland være nyttig i styrearbeidet.

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

Saqib-Razo Razaq

Saqib er 33 år, seksjonseier og bor i Smalgangen 20. Han jobber til daglig som advokat i Advokatfirma Elden. Med sin juridiske kompetanse og erfaring fra styrearbeid er Saqib god å ha med på laget.

Cesilie Mora, styremedlem fra næringsseksjonene

Cesilie er 41 år og er leder for forvaltning i Realkapital Investor som eier de fleste næringsseksjonene i sameiet. I sin jobb har hun Grønland som fokuseiendom og har bl.a. ansvar for utleie og kommersiell del, og jobber mye med alt som skjer på bakkeplan av både konsepter og arrangementer.

Innstilling til ny valgkomite:

To medlemmer i dagens valgkomité stiller seg disponibel for et nytt år. Patrick Schjøberg, seksjonseier, har bodd i Smalgangen i 3 år og deltatt i valgkomiteen 2 år. Karen Breen, seksjonseier i 31 år, vært styremedlem i 4 år, og deltatt i valgkomiteen i 13 år.

Innstillingen fra valgkomiteen er enstemmig.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet

Karen Breen Ingvild Jamne Patrick Schjøberg

2

38

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 28.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Smalgangen 30
0188 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre