

Smalgangen 18

GRØNLAND

notar



Prisantydning Kr. 4 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 57/63 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Smalgangen 18

Superfin og gjennomgående 2-roms med sørvendt balkong. Oppusset i 2024. Heis og 2.etg. Fyring, varmtvann og fiber inkludert.

Adresse	Smalgangen 18 0188 OSLO
Prisantydning	Kr 4 990 000,-
Omkostninger	Kr 122 340,-
Totalpris	Kr 5 112 340,-
Fellesutgifter	Kr 4 522,-
BRA-i/BRA Total	57/63 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1992
Soverom	1
Etasje	2

Superfin 2-roms med gjennomgående planløsning. Dette er en leilighet det er lett å bli glad og en fantastisk start på boligdrømmen!

Boligen ble betydelig oppgradert i 2024 med nytt kjøkken, flislagt bad flis på flis og med all ny innredning. Malt alle rom samt sparklet. Montert led downlights. Nye Swiss laminatgulv.

- Herlig balkong som vender mot hyggelig gårdsrom
- Varmtvann, fyring samt fiber inkludert
- Innvendig bod på 1,9 kvm og en loftsbod på 4,3 kvm
- Attraktivt utleieobjekt
- Felles takterrasse & felles sykkelrom

Leiligheten ligger i Smalgangen på Grønlands Torg, midt i hjertet av Oslo sentrum. Dette er en koselig gågate som strekker seg mellom Oslo City og Grønland. Smalgangen er brosteinsbelagt med pen beplantning, og har mange spennende butikker og hyggelige kaféer.

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

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



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	28
Vedlegg	46
Budgivning	136

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

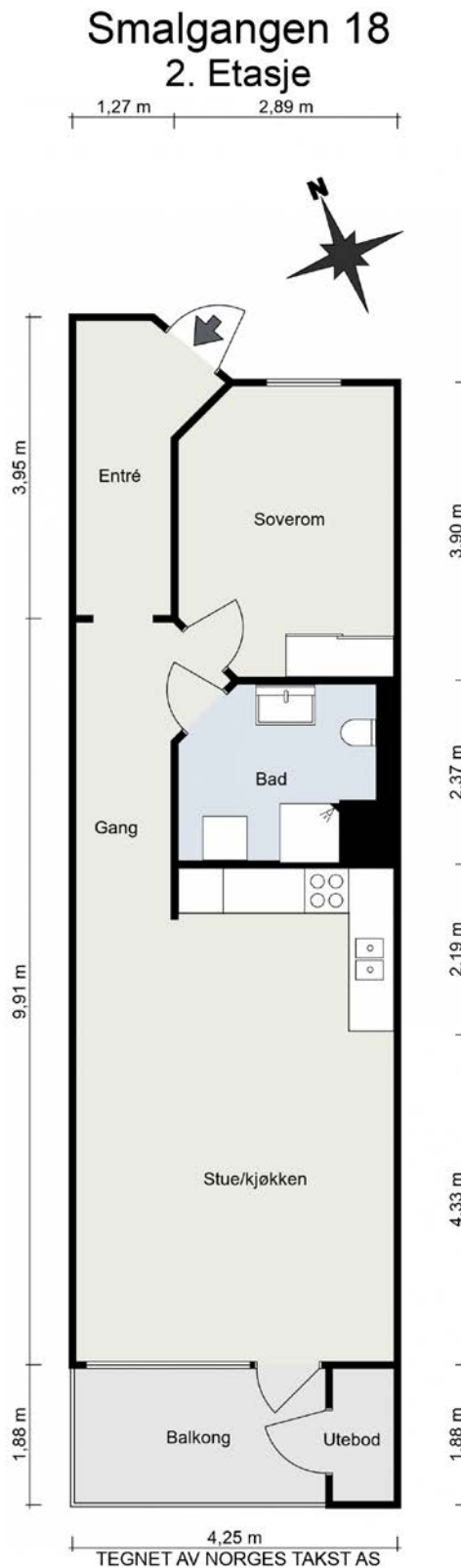
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



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



Dagfoto 17.JPG



Dagfoto 22.JPG



Dagfoto 23.JPG



Dagfoto 25.JPG



Dagfoto 26.JPG



Dagfoto 27.JPG



Dagfoto 28.JPG



Dagfoto 29.JPG



Dagfoto 19.JPG



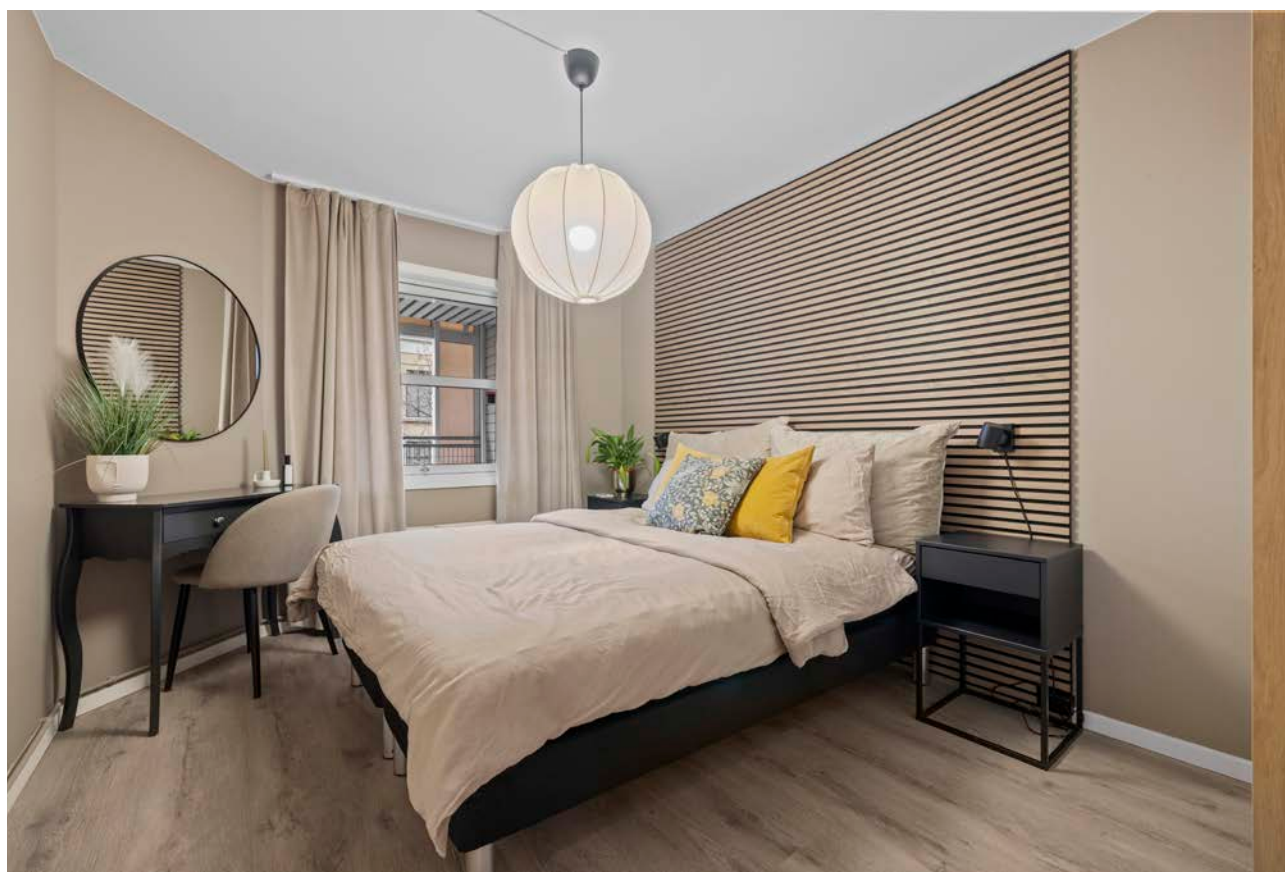
Dagfoto 20.JPG



Dagfoto 21.JPG



Dagfoto 30.JPG



Dagfoto 10.JPG



Dagfoto 11.JPG



Dagfoto 13.JPG



Dagfoto 15.JPG



Dagfoto 09.JPG



Dagfoto 07.JPG



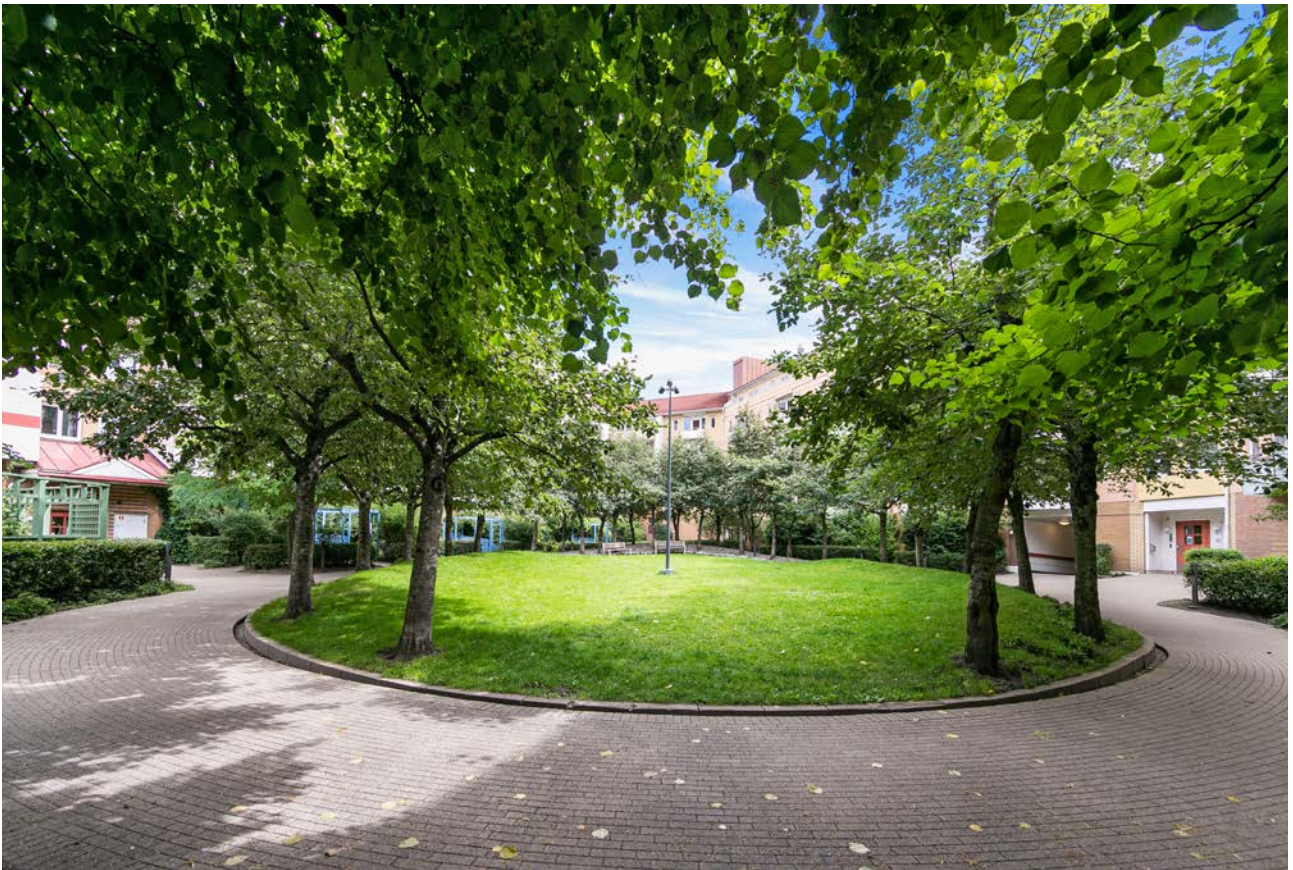
Dagfoto 04.JPG



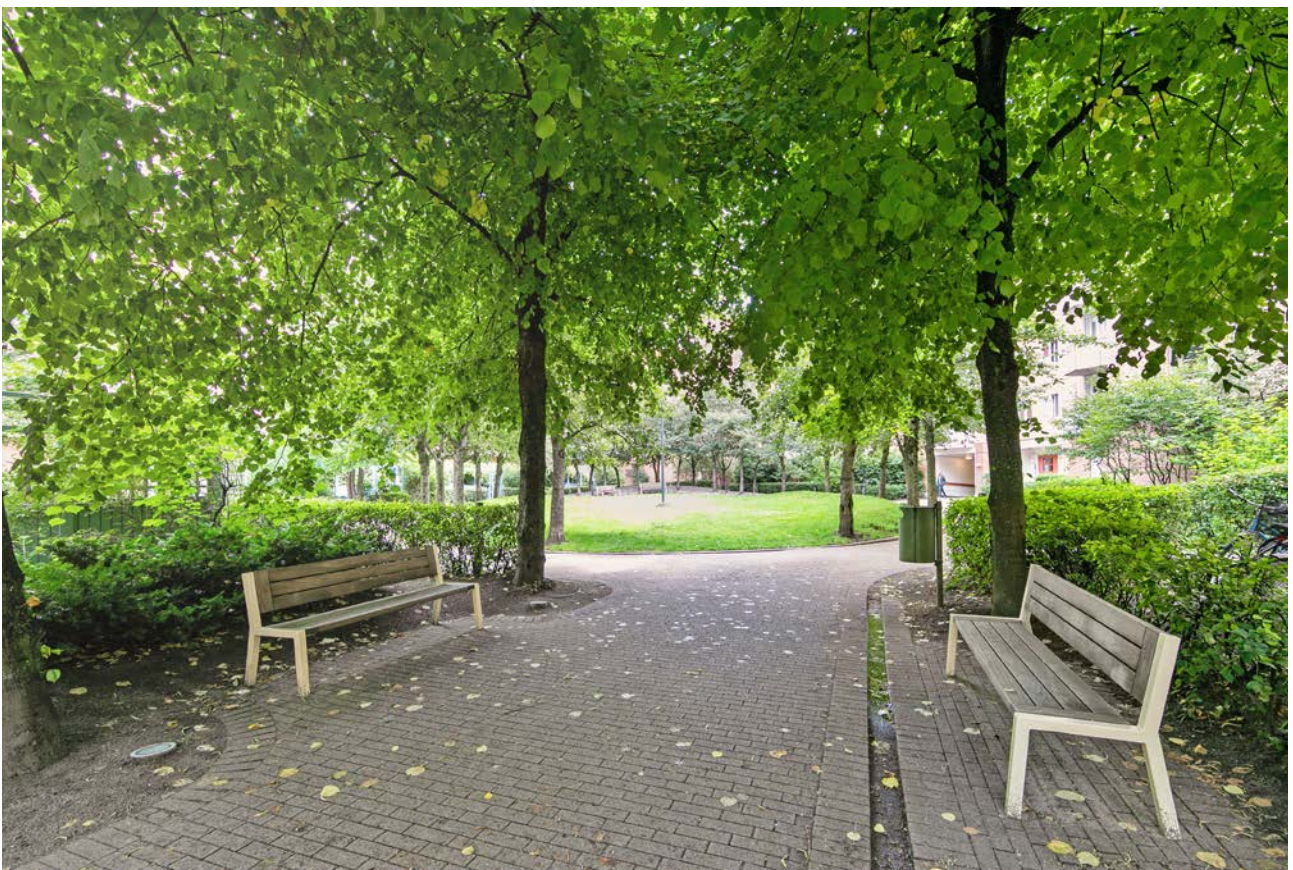
Dagfoto 01.JPG



Dagfoto 05.JPG



Uteomraade 02.jpg



Uteomraade 01.jpg



IMG_1986.jpeg



IMG_1987.jpeg

Nabolagsprofil

Smalgangen 18 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 464 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚏 Grønland	0 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0 km
🚏 Tøyengata	4 min 🚶
Linje 37	0.3 km
🚏 Storgata	7 min 🚶
Linje 11, 12, 17, 18	0.5 km
🚏 Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	41 min 🚗

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
342 elever, 16 klasser	0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
227 elever, 15 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
417 elever, 28 klasser	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
597 elever, 44 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min 🚶
Heltberg gymnas	12 min 🚶
160 elever, 7 klasser	0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

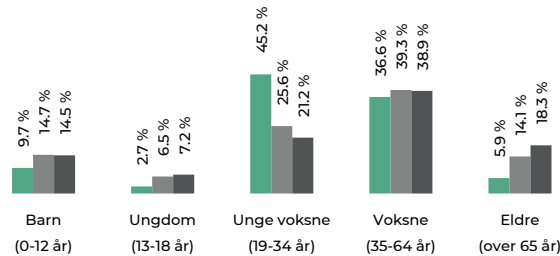
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Grønland	2 min 🚶
Rema 1000 Christian Krohgs gate	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km



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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100

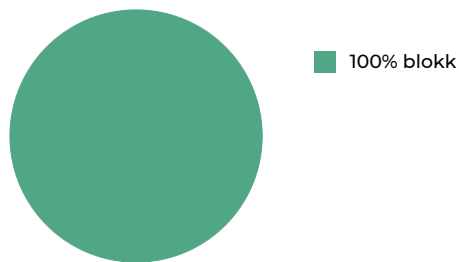
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ Jensens Have ballbinge	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Urtehagen balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 SATS Spektrum	5 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Grønland	5 min	🚶

Boligmasse



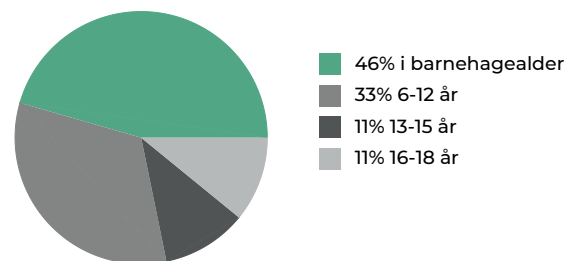
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 Grønlands Torg	2 min	🚶
🏪 Vitusapotek Grønlands Torg	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



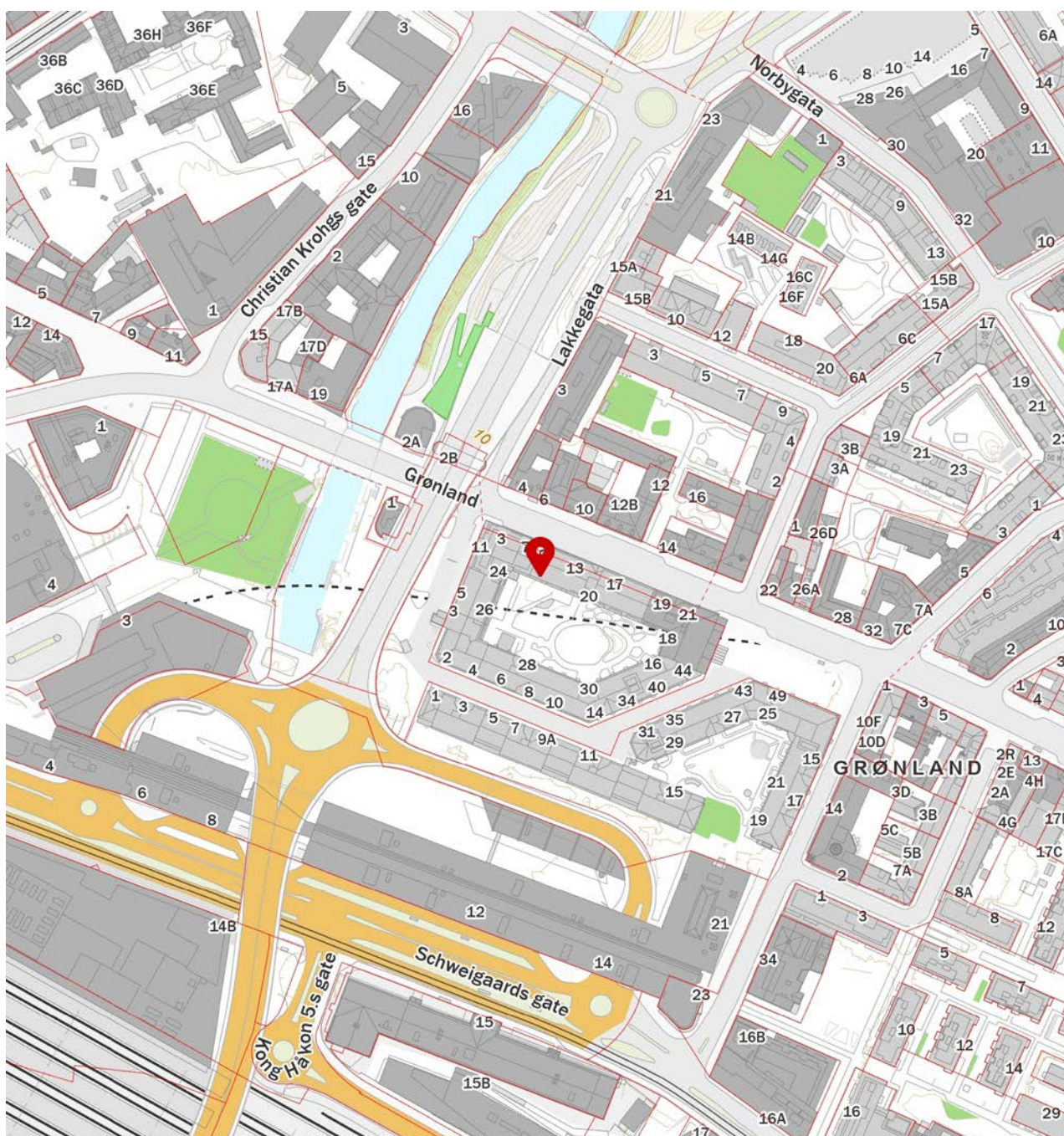
0%

57%

Grønlands torg/Grønlands park
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



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

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

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

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

Alle t-baner stopper på Grønland stasjon, kun 1 min gange fra leiligheten – midt i hjertet av Grønland. Buss 37/70 og 34 kjører gjennom eller forbi Grønland. Trikk kan du enkelt ta fra flere av nabogatene. Kort gange fra Grønland ligger Oslo Sentralbanestasjon og Jernbanetorget, Norges største og viktigste trafikknutepunkt. Oslo bussterminal ligger ikke langt fra leiligheten. Grønland har sykkelfelt i begge retninger, og ligger innenfor gangavstand til hele Oslo.

ADKOMST

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





Uteområde 23.jpg



Uteområde 16.jpg



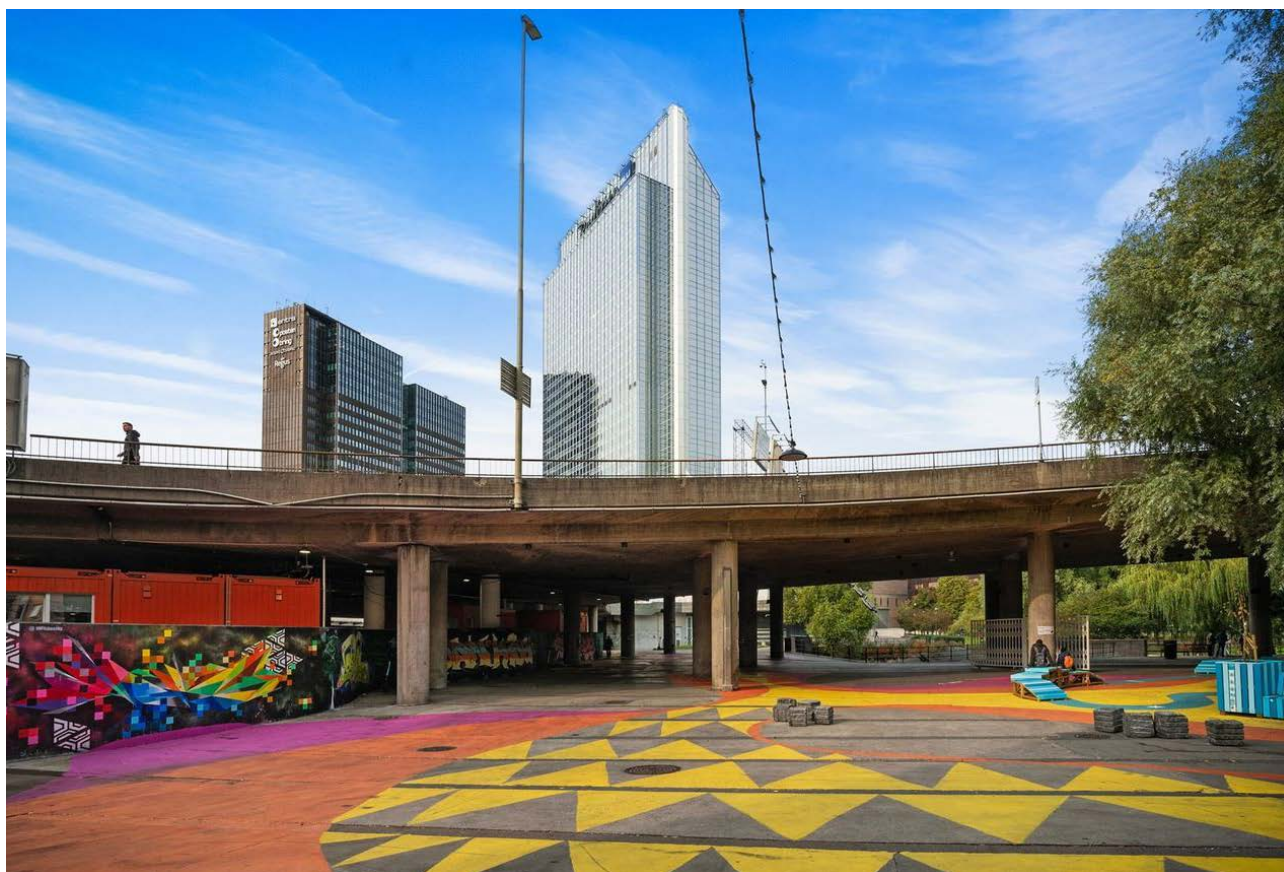
Uteomraade 12.jpg



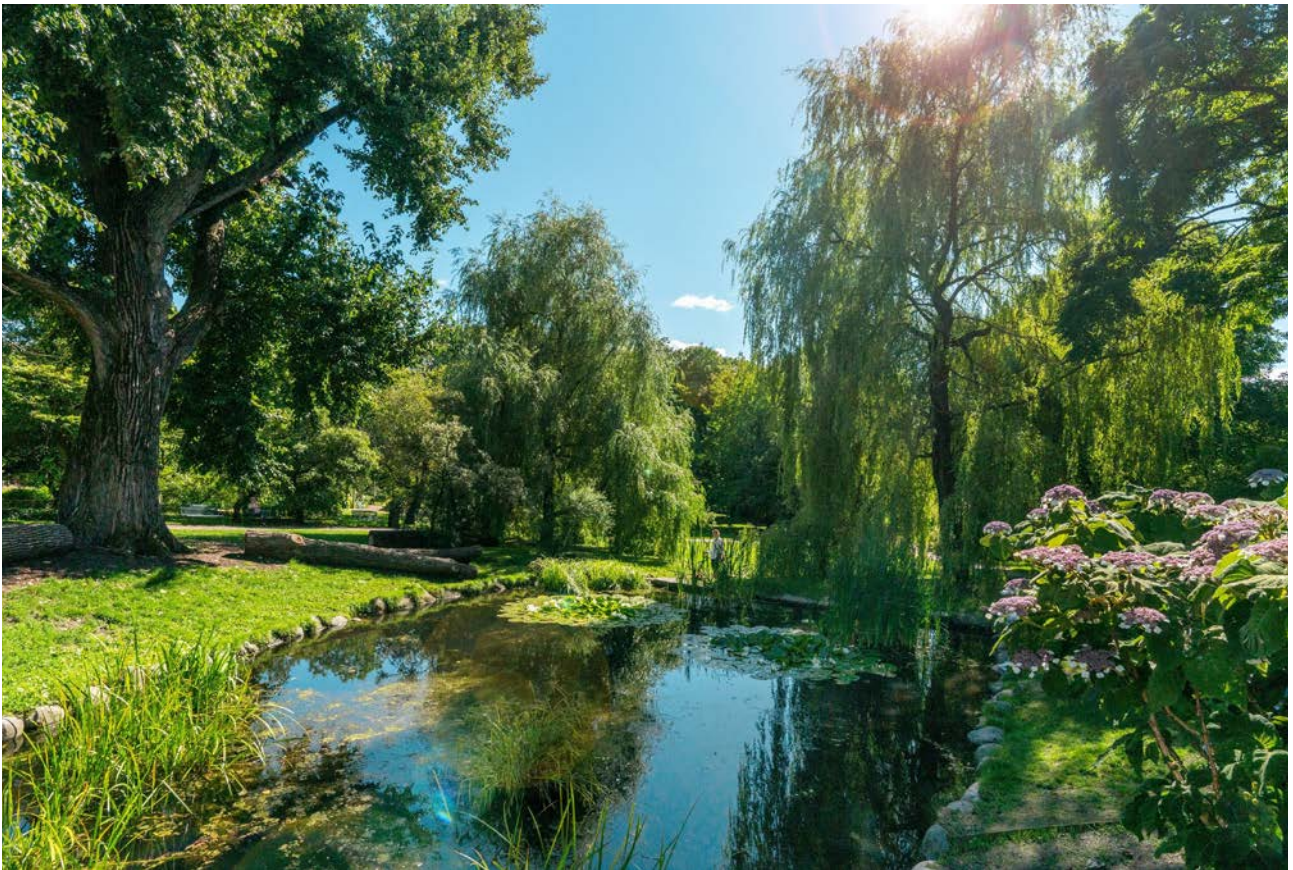
Uteomraade 22.jpg



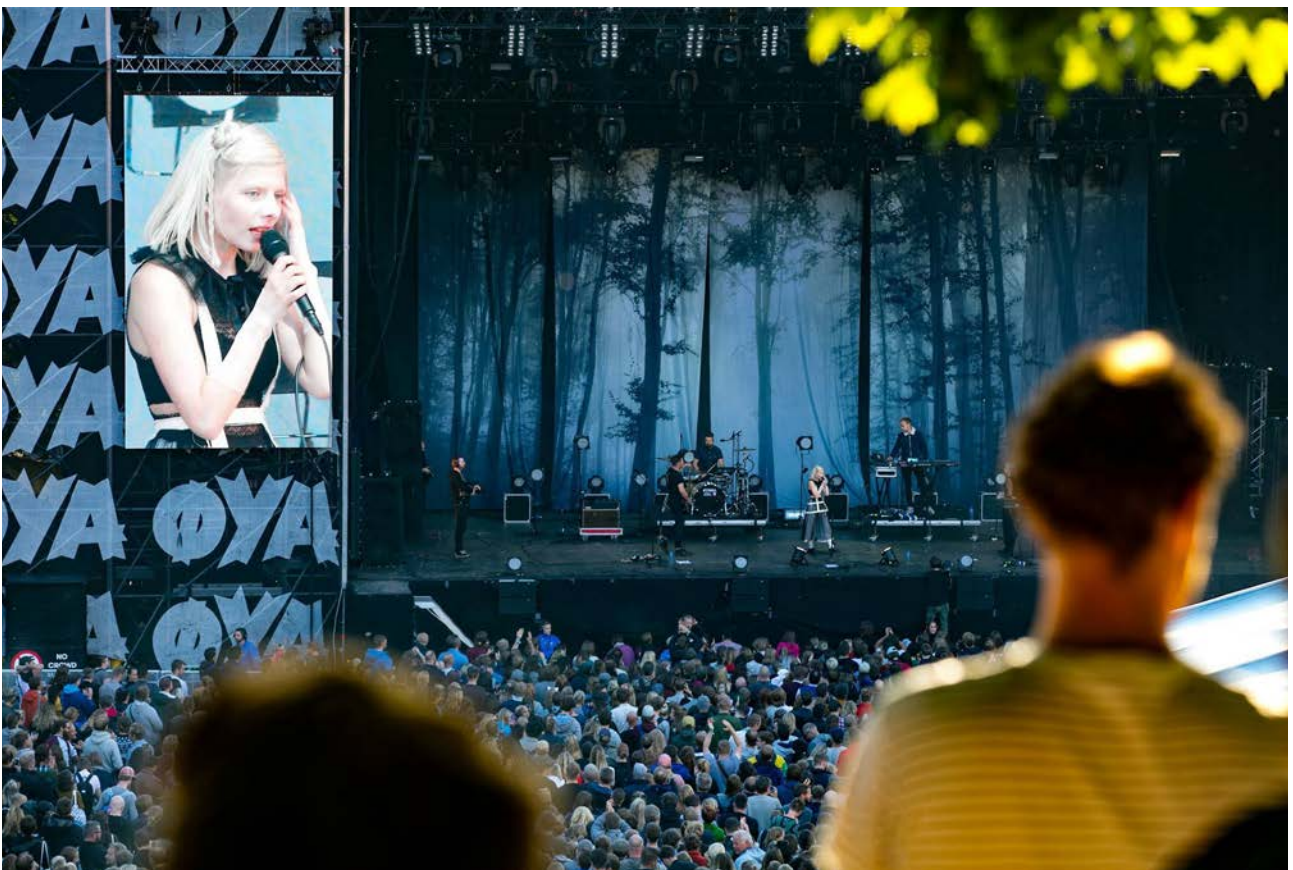
Grønland Basar har matbutikker, vinmonopol, klesbutikker, etc



Kort veil til Grønland og oslo s.



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



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Smalgangen 18, 0188 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0021/25

SELGER

Shadi Haj Yahia

MATRIKKE

Gårdsnummer 230, bruksnummer 420, seksjonsnummer 29, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Grønlandstunet med orgnr.: 982 991 811 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strøm regningen kommer på 150-200kr i måneden i følge selger.

TOMT

Eiet tomt på 8.053 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

SAMEIEBRØK

56 / 25547

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.03.2025. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1992

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992.

Dører: Malt glatt entrédør. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 1992.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Balkong: Sørvendt overbygget balkong utenfor stue/kjøkken i betong. Nyere tredekke. Størrelse 6 kvm. Utestikk. Bod på 1,9 kvm m/lys.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekraner i kjøkkenbenk samt servantskap på bad. Stoppekraner er ikke lokalisert for dusj og toalett.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Varmesentral: Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Vannbåren på baderomsgulv. Regulator bak wc vegg.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/opp. (Noe usikkerhet rundt avtrekk)

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i entre-fra byggeår. Oppgradert til sorte brytere og elstikk.

Branntekniske forhold: Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning med rondell står i veien. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran nede i gullsmedbutikk. Vaktmester har bl.a. nøkkel. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må etableres tilgang til stoppekran. Oppgitt sum gjelder kun etablering av stoppekraner. (ikke hele anlegget).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

- Vannbåren varme. Reguleringsventiler på anlegget lar seg ikke bruke. Regulator bak wc vegg. (topplate må løftes av- men er nå flislåst og må eventuelt demonteres). Anlegget bør etterses av fagperson. Kostnad kun for og komme til regulator. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Vinduer. Skade i vindu på soverom. Utbedre/skifte vindu. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Dører. Det bemerkes løst vriderbeslag på balkongdør som bør festes. Entrédør har større skader i karm og utføring samt er ikke klassifisert/merket. Moden for utbedring.

- Balkong. Sprekk i gulvhjørne og rust i bjelke. Sprekk i balkongtak. Ingen akutte tiltak nødvendig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendige dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Nyere dører enkelt montert i gamle karmer. Ufagmessige løsninger. Lokal utbedring må påregnes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Benyttet TECE sistene men ukjent om det er med safebag. FDV ikke fremlagt. Eldre lekkasjemerker på hylleplate i servantskap. Avslitt lakk på termostatbatteri. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i entre-fra byggeår. Oppgradert til sorte brytere og elstikk. Det anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

VIKTIG:

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Montering av ny toiletet og servant og dusj, Flis på flis på gulv og baderomsinnredning samt utstyr, dusjdører.

Utført av: Ara rør AS.

Tilleggs kommentar: I 2024 med nytt Ikeakjøkken med nye hvitevarer. Foret ned himling i de fleste rom - montert led downlights. Nytt garderobeskap på soverom. Nye laminatgulv. Malt opp alle rom samt sparklet.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2024:

Full oppussing av leiligheten.

Nytt Ikeakjøkken med nye hvitevarer, noe kjøkken fra 2023 inkludert ventilator.

Foret ned himling i de fleste rom - montert led downlights.

Nye laminatgulv.

Malt opp alle rom samt sparklet.

Bad: flis på flis på gulv og vegg- opprinnelig sluk og membran. Ny baderomsinnredning samt utstyr, dusjdører etc.

2023:

Nytt Ikeakjøkken.

Oppmalt alle flater.

Nye fliser på entre og kjøkken.

Ny sikkerhetslås i entredør.

Ny/festet vrider til balkongdør.

Ny røykvarsler.

Ny belysning.

Styret har malt badromshimling. Utbedret noen fuger i dusjsone på gulv, ny silikonfuge i dusjsone.

Nye lysbrytere

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-3152 datert 20.12.1989.

Grønland – Bylivstiltak. Søknaden gjelder midlertidig stenging av gate for gjennomkjøringstrafikk og etablering av et byrom med bymøbler og beplantning i gata Grønland. Tiltaket er midlertidig og skal plasseres inntil 2 år. Se saksnummer: 202208381. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 24 – Påbygg / tilbakeføring av takkonstruksjon. Tiltaket omhandler en delvis tilbakeføring av bygningens opprinnelige oppbygging og takprofil med takark mot gate med vindu, og oppføring av solcellepanel på nordre takflate mot bakgård. Se saksnummer: 202302152. Status: Rammetillatelse gitt.

Grønland 28 – Fasadeendring – Etablering av utvendig rømningstrapp – Asylet. Søknaden omfatter oppføring av en trapp for å sikre rømningsforhold fra svalgangen i 2. etasje til bakkeplan. Trappen plasseres på hovedfløyen mot øst og er bestemt ut ifra åpninger mellom originale gelender i svalgangen. Se saksnummer: 202215862. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 30 – Etablering av løfteplattform. Se saksnummer: 202462118. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Grønland 30 – Montering av minibank i fasade. Se saksnummer: 202550832. Status: Mottatt søknad

Olafagangen – Oppføring av salgsvogn, lekehus og lekeapparat. Tiltaket gjelder midlertidig møblering på torget ved Olafagangen, i Bydel Gamle Oslo. Tiltaket har en varighet på to år. Se saksnummer: 202306509. Status: Tillatelse gitt.

Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo). Forslagsstillers ambisjon, og hensikten med prosjektet, er å endre Galleri Oslo til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde. I 2017 besluttet eierne av Galleri Oslo å gjennomføre et parallelloppdrag for å utforske hvilke muligheter rivning av dagens Galleri Oslo kunne gi for byutvikling i området. Grunnlaget for initiativet var Områdeprogram for Oslo S som ble vedtatt i 2012. Fem arkitektkontor deltok, og eierne valgte å gå videre med A-labs prosjekt «Soulside». En videreutvikling av A-labs prosjekt fra parallelloppdraget ligger til grunn for planinitiativet. Se saksnummer: 202103235. Status: Fastsett program for planarbeidet.

Smalgangen 22 – Oppføring av fallsikringstak – Barnehage. Tiltaket gjelder etablering av et understøttet tak over første etasje. Taket strekker seg i underkant av tre meter ut fra fasaden, og skal fungere som et sikringstiltak for fall fra balkonger i etasjene over. Se saksnummer: 202110390. Status: Tillatelse gitt.

Smalgangen 31 – Utvidelse og bruksendring av areal fra parkering til næring, fjerning av trapp og tetting av hull mellom 1. og 2. etasje. Se saksnummer: 202462247. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Smalgangen 49 – Bruksendring fra parkeringsformål til næring. Se saksnummer: 202207436. Status: Tillatelse gitt.

Tøyenbekken 10 A – Bruksendring fra forretning til bolig. Etablering av boligareal i 2. etasje. Søknaden omfatter bruksendring og ombyggingsarbeider i 2 etasje, da det er ønskelig å etablere en ny boenhet i del av denne etasjen. Dagens 2 etasje består av en leilighet og et mindre lokale som disponeres av forretningen i 1 etasje. Arealet som ønskes bruksendret til bolig er i dag godkjent som butikk og lager. Lokalene er uhensiktsmessige i forhold til bruk, og har stått ledig i mange år. Se saksnummer: 202453905. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Tøyenbekken 10 D - Bruksendring og ombygging i 2 og 3 etasje, etablere én boenhet - Tidligere adresse: Grønlandsleiret 1. Søknaden omfatter bruksendring og ombyggingsarbeider i 1, 2 og 3 etasje, da det er ønskelig å etablere én boenhet i 2 og 3 etasje, med eksisterende inngang fra bakgården i 1 etasje. Bygningsvolumet i to etasjer mot øst, er regulert til riving i reguleringsplanen for å legge til rette for felles uteareal. Det er gitt dispensasjon fra riving av bakgårdsbygningen, samt opparbeidelse av deler av uteoppholdsarealet. Bygningen som ikke rives er 10.9 m2. Felles regulert uteoppholdsareal i reguleringsplan er 836 m2. Vilkår for tillatelse for tiltaket er at tilgjengelig uteoppholdsareal(320 m2) oppgraderes i tråd med reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal. Se saksnummer: 201915023. Status: Mottatt søknad om brukstillatelse.

Tøyenbekken 14 - 16 - Oppføring av gjerde i bakgården. Se saksnummer: 200905485. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

OPPVARMING

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Vannbåren på badersgulv. Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Dersom det er beboelsesrom i boligen som ikke har fastmonterte varmekilder (ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner), uansett festemåte, så følger dette heller ikke med. Dette avviker fra bransjenormen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Obligatorisk fiber 1000/1000 inngår i felleskostnadene. I tillegg kan beboerne som ønsker tv-pakke velge dette i tillegg til noe redusert. Telia er sameiets leverandør av tv-tjenester.

PARKERINGSFORHOLD

ONE Park drifter parkeringen i parkeringshuset. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Som beboer med registrert adresse på Grønland får du redusert leie i følge selger. Tilbudet gjelder kun parkering i nederste etasje K2. Det er installert godt med ladebokser for elbiler.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Sameiet vedtok på sitt årsmøte i 2019 å begrense korttidsleie til enhver tids strengeste fortolkning av Eierseksjonsloven som p.t. er inntil 60 døgn pr år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse i forbindelse med utleie.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldene vedtekter og ordensregler.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 05.01.1994 for eiendommen.

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

Dagens planløsning i boligen stemmer ikke overens med godkjent byggetegning fra 1989 da det er mindre endringer på kjøkkenet.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

- Takhøyde i stue er målt til 2,42 meter av takstmann.

Balkong på 6 kvm.

- Bod på balkong på 1,9 kvm.

I tillegg har leiligheten bruksrett til en gitter loftsbod på 4,3 kvm (Mrk. 29), samt tilgang til bruk av sameiets felles arealer.

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

STANDARD

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

Det er heis i boligblokken, og leiligheten befinner seg i 2. etasje.

ENTRÉ

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

- Ny sikkerhetslås i entredør montert 2023.

- Automatsikringer med skap i entre.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med glatte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, kitchenboard på vegg over benk samt lys under overskap. Vannsikring/Waterguard montert. Nytt røropplegg i kjøkkenbenk og stoppekraner.

- Integreerte hvitevarer: komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap. Disse medfølger salget.

STUE

Stuen er romslig og lys med store vindusflater og en luftig atmosfære. Den åpne planløsningen på leiligheten gir utrolig effektiv arealutnyttelse, er stemningsskapende og sosialt. De store vindusflatene gir utsyn mot en fantastisk atrium og den store balkongen. I stuen er det god plass til både sofahjørne, TV- benk og spisestue.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en balkong på 6 kvm som vender mot indre gårdsrom. Det er plass til utemøblement og beplantering, så her kan du nyte varme sommerdager! Balkongen ligger sørvendt.

- Bod på 1,9 kvm m/lys.

- Utestikk.

SOVEROM

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

- Garderobeskap på soverom fra 2024. Dette medfølger salget.

BAD

Stort, flislagt bad. Bad fra 1992, men overflateoppusset alle flater i 2024 samt ny innredning. Gulvet er flis på flis.

Rommet har vannbåren gulvvarme. Innredet med servant/skap, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/touch lys og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: laminat og fliser.

Vegger: malte flater og en spilevegg på soverom. Bad: fliser.

Tak: malte flater.

VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

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

BRA-e: 2 m² Bod på balkong på 1,9 kvm.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Bruksrett til 1 gitter loftsbod på 4,3 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

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

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 990 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 522,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

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

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Internett/Fiber 1000/1000: 185,-

Kommunal renovasjon: 234,-

Felleskostnader energi: 1041,-

Felleskostnader: 2.781,-

Vedlikeholdsfond: 281,-

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

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

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 307 505,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 230 019,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 121 250,- ved prisantydning

- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-

- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer og avgifter:
Kr. 4 972 340,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Valgfri boligkjøperforsikring fra kr. 10 900,- opptil kr. 13 700,- kommer i tillegg.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/230/420/29:

08.05.1990 - Dokumentnr: 28697 - Erklæring/avtale
Eier av d.e. påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av spillvannsledninger som pga. byggets konstruksjon m.v. avviker fra O.k. sanitetsbestemmelser.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1990 - Dokumentnr: 46566 - Erklæring/avtale
Rett for Kommunen eller den Kommunen utpeker til å drive barnehage på et begrenset område på 502 m2. Bruken av arealet er eksklusivt for barnehagen i åpningstiden.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1992 - Dokumentnr: 19154 - Erklæring/avtale
Erkl. om nettstasjon nr.619.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1990 - Dokumentnr: 66383 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/25754

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

Endret seksjon:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/25547

GRUNNBOKSDATO

09.03.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

80658252

OM SAMEIET

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale brosteinsbelagte gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige og denne dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ny leverandør av vektertjenester

Sameiene Grønlandstunet og Grønlandshagen har skiftet vekterselskap fra Avarn til Proff Security AS. Proff har i flere år hatt avtale med Næringsdelen av sameiene, og er således godt kjent på Grønland Torg.

Vekter vil fysisk være i området til sameiene på hverdager fra kl.19:00-22:00 hvor primæroppgaven er å patruljere fellesområde og utvalgte deler av parkeringsanlegget. I helger og helligdager er vekter tilstede fra kl. 16:00-22:00. Det er videre lagt opp til en husbråkrunde på fredager og lørdager og utvalgte helligdager for å bistå sameiet. Denne går rundt midnatt. Proff har også vekter på Grønlands Torg Næring mandag-lørdag fra kl. 09:00 - 19:00.

Tunet og Hagen deler en vaktmester, Hassan Ahmed Said er fast ansatt som vaktmester i 50 % stilling i hvert sameie. Styrene i de to sameiene har for perioden valgt noe ulike driftsløsninger og må i neste periode se på hvilke områder en skal samarbeide og ikke. Tunet har valgt å engasjere ekstern støtte via eiendomsdrifter Akto Eiendom da en sommeren 2023 sto igjen med kun 1 vaktmester i halv stilling og ingen driftsleder. Nabosameiet Grønlandshagen valgte å gå videre med den vaktmesterstøtten de har (uten egen driftsleder), som er en hel og en halv stilling som vaktmester.

Energi

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

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

Denne ordningen har vi hatt i mange år og den har to fordeler for den enkelte seksjonseier. Den største fordelen

er at seksjonseier slipper å betale fastleddet på om lag 1500 kroner pr. år. Den andre er at sameiene Tunet og Hagen handler elektrisiteten felles til over 700 seksjoner, og får derfor en bedre pris pr kWh. enn den enkelte sameier normalt vil få.

Imidlertid har Energiklagenemda avgjort at denne løsningen ikke lenger er tillatt. Det vil derfor bli installert AMS (smarte) strømmålere også i sameiene på Grønland Torg. Den enkelte sameier/beboer får da sitt eget abonnement mot en valgfri strømleverandør. Styret hadde forventet at dette skulle skje i 2023, men det uteble. Sameierne vil bli orientert når AMS-målere skal installeres. I følge styret på mail 13.03-2025 har Sameiet tapt en sak som gikk helt til Energiklagenemda for å kunne beholde dagens ordning. Gjennomsnittsforbruket av elektrisitet i sameiet er om lag 2350 kWh i året pr seksjon (oppvarming og varmtvann er gjennom fjernvarme som dekkes av felleskostnadene). Dagens ordning med avregning en gang i året sparer sameierne for om lag 1600 kroner i fastleddavgift hvert år, samt at sameiet har en god strømprisavtale med Ustekveikja. Men, vi forventer at Elvia på et tidspunkt vil skifte strømmålerne i sameiet til AMS-målere slik at den enkelte må opprette eget abonnement mot strømleverandør.

Energieffektivisering

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

Drift og vedlikehold Sameiet Grønlandstunet

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

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

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

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

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

Brannvern står alltid høyest på agendaen i sameiet, og det er gjort mange tiltak de siste årene for å øke sikkerheten for beboerne. Styret har brannvern som høyeste prioritet, dette i følge styret på mail 13.03-2025. Utskiftingen av heiser kunne koste opp mot 10 mill. kroner. Utskifting av alle heiser i sameiet startet i august 2025.

Utskifting av heis i nr. 18 skal nå være avsluttet. Siste heis i sameiet vil være skiftet i februar 2026. Dette i følge styret på mail 12.12-2025.

Ingen planlagt økning, men utskifting av heiser vil kreve mye av vår egenkapital. Vi kan derfor ikke utelukke en mindre økning av felleskostnadene for å ivareta en tilstrekkelig buffer for uforutsette kostnader. Ikke vedtatt, men vi er i dialog med Enova om et forprosjekt for å gjenvinne varmen i luften ventilasjonsanlegget trekker ut fra leilighetene. Dette i følge styret på mail 13.03-2025. Felleskostnadene vil øke fra 2026 grunnet utskifting av heisene. Dette i følge styret på mail 12.12-2025.

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Sameiet har ingen felleslån pr. 10.03-2025.

ANDEL FORMUE

Kr. 36 920,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

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

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

Felleskostnadene (drift) økte med 35% i november 2025. Grunnen til økningen er generell prisvekst på varer og tjenester sameiet benytter, samt pågående vedlikeholdsprosjekt, bla utskifting av heiser. Dette svekket oppsparte midler og sameiet må derfor sikre likviditeten for å bygge opp reserver.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet. Dog gjøres det oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av ny sameier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny sameier. Risikoen for å bli godkjent som ny sameier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny sameier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt, i henhold til sameiets vedtekter. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

DYREHOLD

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

Dyr, herunder katter og hunder, skal være merket med eiers navn og telefonnummer. Det er forbudt å lufte dyr i sameiets bakgård. Grønlands Torg har egen luftegård for dyr på fellesområdet mellom Grønlands Torg og Galleri Oslo. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre beboere må bringes til opphør. Det er ikke lov å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og er vedlagt denne salgsoppgave.

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har ansvar for fellesarealer og fellesanlegg mens den enkelte seksjonseier har ansvar for sin egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende areal. Se Vedlegg C Sameiets/seksjonseiers vedlikeholdsansvar for planskisse som illustrerer ansvarsgrenser.

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

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

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

Ved utflytting skal det varsles til sameiet god tid i forkant. Traller lånes av vakter eller vaktmester når tilstede. Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i fra kl. 08-21. Om mulig anbefales flytting via P-huset. Varelevering og flytting/transport via gågaten er tillatt fra 06-11 mandag-lørdag etter avtale med vakter/vaktmester (dvs. tidsrom for varelevering hvor pullerter er fjernet). For Sameiet Grønlandstunet kan en også be vaktmester/vektør låse opp port fra Olafagangen til gårdsrom, men det er ikke lov å kjøre inn i gårdsrommet slik at en må parkere utenfor.

Grill kan brukes ved grilling på "plassen" i gårdsrom forutsatt at sikkerhet ivaretas og at det ryddes i etterkant. Engangsgrill er forbudt. Grill må ikke brukes hvis vinden er slik at det er til sjenanse for andre.

Kun elektrisk/gassgrill og ikke kullgrill er tillatt på alle balkonger/terrasser. Grilling er forbudt på takterrasse.

Seksjonseier har ansvaret for at terrasse og balkong ryddes for snø og at drenering/avløp til enhver tid fungerer for å minske risikoen for vannlekkasjer.

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

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

Tørking/oppheng av tøy skal kun finne sted om det ikke er synlig for omgivelsene. Risting tepper og matter fra balkong/terrasse m.v. må ikke forekomme.

De fleste leiligheter har egen loftsbod, samt mulighet for å leie tilleggsbod.

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

Vindusventiler skal aldri være helt stengt. Det skal være passivt avtrekk uten motor på kjøkken og bad (motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner).

Private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer o.l.) skal ikke oppbevares i oppganger/svalganger. Eventuelle private gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko, og/eller forholdet vil bli gebyrbelagt.

Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre felles inneområder.

Nøkkel til felles sykkelbod bestilles hos vaktmesterselskapet. Sykler som er ødelagte eller blir stående ubrukte vil bli fjernet for eiers regning og risiko etter oppslag i fellesarealene.

Det skal være en passiv ventilatorhette uten motor på hvert kjøkken. Det er ikke tillatt å sette inn luftavtrekk med motor. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk av komfyren. Filteret skiftes regelmessig.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseierne må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Epost: julie@notar.no

Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å

kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 15.03-2025.

Egenerklæringsskjema, datert 14.03-2025

Boliginformasjon, datert 10.03-2025

Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SMALGANGEN 18

Tilstandsrapport, datert 15.03-2025.

Egenerklæringsskjema, datert 14.03-2025

Boliginformasjon, datert 10.03-2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

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

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Smalgangen 18, 0188 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 230, bnr. 420, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 15.03.2025

Oppdragsnr.: 16592-1657

Referansenummer: SL3754

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

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

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

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

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



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod på loft samt 1 på balkong.

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

Leiligheten er betydelig oppgradert i 2024.

Nytt Ikea kjøkken, fliselagt bad samt all ny innredning. Nye overflater over alt generelt bortsett fra gulv i entre.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger og tidligere informasjon.

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt entrédør.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.

Sørvendt overbygget balkong utenfor stue/kjøkken i betong. Nyere tredekke.

Størrelse 6 kvm. Utestikk.

Bod på 1,9 kvm m/lys.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: laminat og fliser.

Overflatebehandlinger vegg: malte flater og en spilevegg på soverom.

Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1992/2024 med servant/skap, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/touch lys og opplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fra den gang. Stålsluk i dusjsonen fra 1992.

Overflateoppusset alle flater i 2024 samt ny innredning. Ikke dokumentasjon fremlagt på arbeider i 2024.

Veggene har flis på flis. Taket er malt. Downlights i himling.

Gulvet er flis på flis. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 18 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning med rondell står i veien.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med glatte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, kitchenboard på vegg over benk samt lys under overskap.

Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap. Vannsikring/Waterguard montert.

Komfyrvakt anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Stoppekraner i kjøkkenbenk samt servantskap på bad.

Stoppekraner er ikke lokalisert for dusj og toalett.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft via vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Calliganlegg.

Personheis.

Generell belysning.

Innlagt fiber. iflg. eier. (ikke fagmessig innlagt i leiligheten- klemt i hoveddør)

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Vannbåren på baderomsgulv.

Regulator bak wc vegg.

Automatsikringer med skap i entre-fra byggeår.

Oppgradert til sorte brytere og elstikk.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

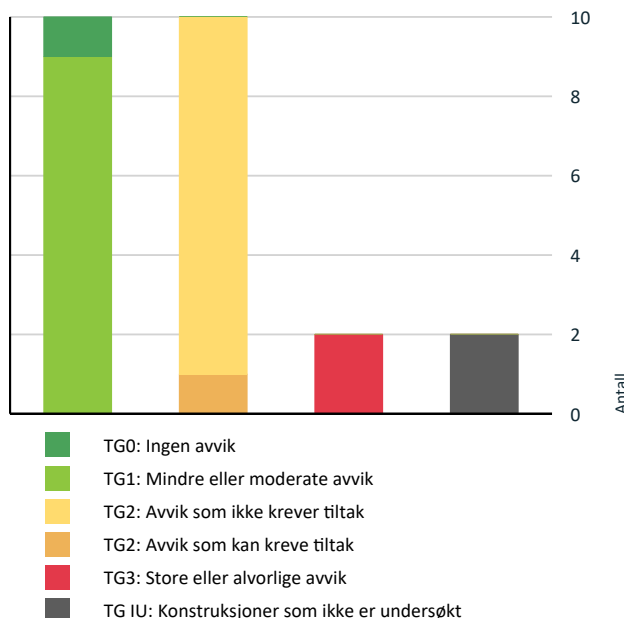
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mindre endringer i kjøkkendel.

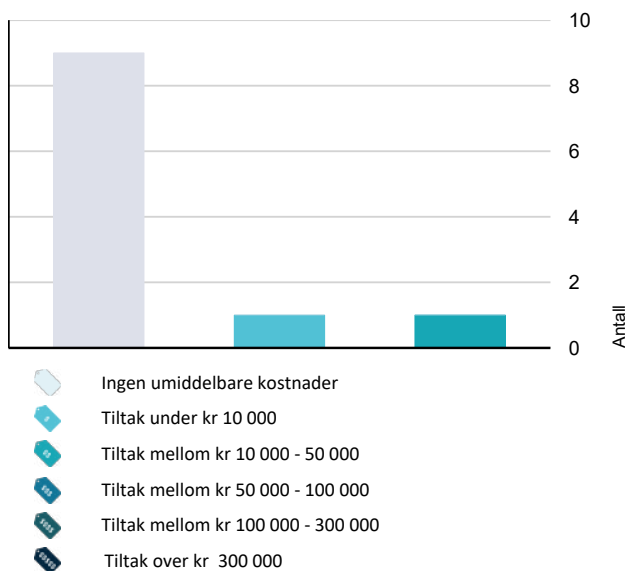
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1992

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Oppusset i 2023 og 2024.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Full oppussing av leiligheten. Nytt Ikeakjøkken med nye hvitevarer, noe kjøkken fra 2023 inkludert ventilator. Foret ned himling i de fleste rom - montert led downlights. Nye laminatgulv. Malt opp alle rom samt sparklet. Bad: flis på flis på gulv og vegg- opprinnelig sluk og membran. Ny baderomsinnredning samt utstyr, dusjdører etc. Arbeider er utført som egeninnsats og innleid snekker. Firmaer benyttet på elektrisk og rørlegg i iflg. eier (mottatt faktura fra rørlegger og elektriker)
2023	Modernisering	Nytt Ikeakjøkken. Oppmalt alle flater. Nye fliser på entre og kjøkken. Ny sikkerhetslås i entredør. Ny/festet vrider til balkongdør. Ny røykvarsler. Ny belysning. Styret har malt baderomshimling. Utbedret noen fuger i dusjsone på gulv, ny silikonfuge i dusjsone. Nye lysbrytere. NB! Arbeider er utført som vennetjenester og det finnes ikke dokumentasjon/garanter på arbeider. Det taes ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler i forbindelse med denne oppussingen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/skifte vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade i vindu på soverom.

TG 2 Dører

Malt glatt entredør.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes løst vriderbeslag på balkongdør som bør festes.
Entredør har større skader i karm og utforing samt er ikke klassifisert/merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moden for utbedring.



Skader i karm på entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt overbygget balkong utenfor stue/kjøkken i betong. Nyere tredekke.
Størrelse 6 kvm. Utestikk.
Bod på 1,9 kvm m/lys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i gulvhjørne og rust i bjelke.
Sprekk i balkongtak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

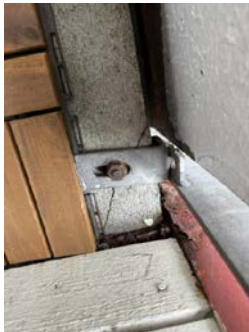
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i balkongtak over.



Sprekk ved bolt i rekkverksinnfesting

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: laminat og fliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater og en spilevegg på soverom.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på soveromgulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Nyere dører enkelt montert i gamle karmen. Ufagmessige løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ufagmessig montering av nyere innerdører i gamle karmen

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fra den gang. Stålsluk i dusjonen fra 1992. Overflateoppusset alle flater i 2024 samt ny innredning. Kun mottatt faktura fra rørlegger som dokumentasjon i 2024.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har flis på flis. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flis på flis. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 18 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk er ikke rengjort for inspeksjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 1992/2024 med servant/skap, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/touch lys og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.
- Det er avvik:

Benyttet TECE siste men ukjent om det er med safebag. FDV ikke fremlagt.

Eldre lekkasjemerker på hylleplate i servantskap.

Avslitt lakk på termostatbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke lekkasjevarsler under wc



Eldre lekkasjemerker på hylleplate



Avslitt lakk på termostatbatteri.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning med rondell står i veien.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med glatte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, kitchenboard på vegg over benk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøøl og fryseskap. Vannsikring/Waterguard montert.
Komfyrvakt anbefales montert. Kun mottatt faktura fra rørlegger som dokumentasjon i 2024.

Det bemerkes:
Bruk av skjøteledning i kjøkkenbenk som er frarådelig.
Bruksmerker/avslitt laminat i skapbunn v/kum.
Noen fronter trenger justering.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk



Bruksmerker/avslitt laminat i skapbunn v/kum

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/opp. (Noe usikkerhet rundt avtrekk)

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekraner i kjøkkenbenk samt servantskap på bad.
Stoppekraner er ikke lokalisert for dusj og toalett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran nede i gullsmedbutikk. Vaktmester har bl.a. nøkkel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Oppgitt sum gjelder kun etablering av stoppekraner. (ikke hele anlegget)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft via vindusventiler.

TE 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Callinganlegg.
Personheis.
Generell belysning.
Innlagt fiber. iflg. eier. (ikke fagmessig innlagt i leiligheten- klemmt i hoveddør)
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

TG 3 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Vannbåren på baderomsgulv.
Regulator bak wc vegg.

Vurdering av avvik:

- Reguleringsventiler på anlegget lar seg ikke bruke.

Regulator bak wc vegg. (topplate må løftes av- men er nå flislagt og må eventuelt demonteres)

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagperson.

Kostnad kun for og komme til regulator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Regulator bak her

TG 2 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.

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

Automatsikringer med skap i entre-fra byggeår.
Oppgradert til sorte brytere og elstikk.

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.
1992 Oppgradert etter dette. Ikke dokumentert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg. eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke mottatt samsvar.
Mottatt fra MODERNE ELEKTRO AS- Rapport fra risikovurdering. Montage downlights and change outlets. 18.03.2025
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
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?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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 Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

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

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

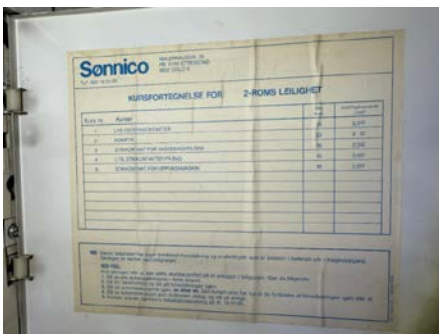
Generell kommentar

Begrenset kapasitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elskap, plassert i entre. (eldre sikringer med begrenset kapasitet)



Kursoversikt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Nytt i 2025

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei 2 stk.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler, 2 stk

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

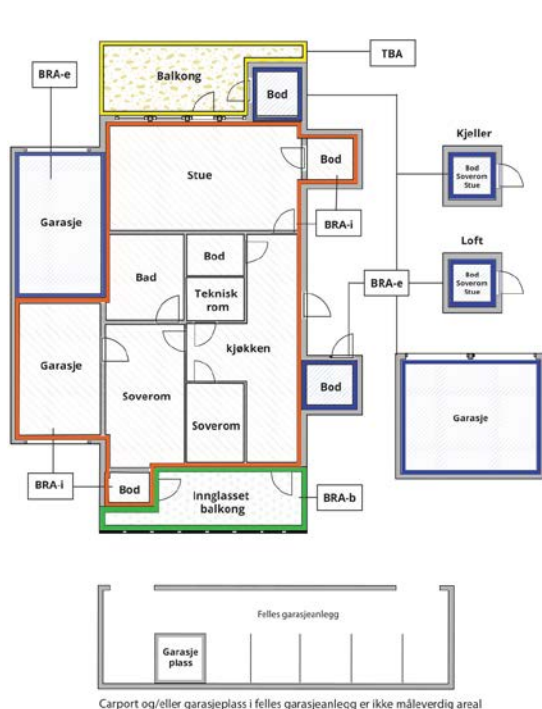
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	57	2		59	6
Loft		4		4	
SUM	57	6			6
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken	Bod balkong	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

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

Takhøyde stue 242 cm.

Bruksrett til 1 gitter loftsbod på 4,3 kvm. Mrk. 29

Bod på balkong på 1,9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mindre endringer i kjøkkendel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	57	0

Kommentar

Selveierleilighet Boder tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Shadi Haj Yahia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	420		29	8053 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Smalgangen 18

Hjemmelshaver

Haj Yahia Shadi

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Grønlandstunet	56 / 25547	USBL tlf 22 98 38 00	982991811

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2024

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.03.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.01.1992	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.01.1994	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
IKEA	23.11.2023	IKEA kvittering kjøkken- fra første delmontering	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
ARA RØR AS	22.03.2024	Mont ny sistene TECE. koble av og på kjøkken. mont vannlekkasje stopper.	Gjennomgått		Nei
MODERNE ELEKTRO AS- Rapport fra risikovurdering	18.03.2025	Montage downlights and change outlets	Gjennomgått		Nei
MODERNE ELEKTRO AS- Faktura	19.03.2025	Faktura nr.100207687 av 2025-03-19	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	
2	19.03.2025	
3	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL3754>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0021/25	

Selger 1 navn
Shadi Haj Yahia

Gateadresse	
Smalgangen 18	
Poststed	Postnr
OSLO	0188

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Trygg

Polise/avtalnr.

Document reference: 18-0021/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SHY

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av ny toalet og servant og dusj, Flis på flis på gulv og baderomsinnredning samt utstyr, dusjdører

Arbeid utført av

Ara rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SHY

2

Document reference: 18-0021/25

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

i 2024 med nytt Ikeakjøkken med nye hvitevarer. Foret ned himling i de fleste rom - montert led downlights. Nytt garderobeskap på soverom. Nye laminatgulv. Malt opp alle rom samt sparklet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shadi Haj Yahia	cf8b6ff36071e4fd56f10dd 3117f665b1b5def55	09.12.2025 11:56:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0021/25

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

MODERNE ELEKTRO AS

Smalvollveien 63, 0667 Oslo, Norge
Telefon: 22120105
E-postadresse: firmapost@moderneelektro.no
Foretaksregisteret: NO 998 067 200 MVA
Nettside: www.moderneelektro.no

Shadi Haj Yahia
Smalgangen 18
0188 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 100207687
Fakturadato: 2025-03-19
Kundenr.: 918025503

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2025-04-02
Kontonummer: 1503.51.24311
KID: 0010020768718

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 7695 Smalgangen 18, Tomislav

Leveringsdato: 2025-03-19
Leveringsadresse: Smalgangen 18
0188 Oslo, Norge

Kontraktssum ekskl. mva 4 700,00

Bruk alltid KID ved betaling.

Beskrivelse	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Arbeidskostnader	4 700,00	1 175,00	5 875,00
Betales til bankkonto 1503.51.24311 , KID: 0010020768718			NOK 5 875,00

Fakturahistorikk

Beskrivelse	A konto	Honorar	Annet	Totalt
Faktura nr.100207687 av 2025-03-19	0,00	4 700,00	0,00	4 700,00
Sum (ekskl. mva), tilsv. 100% av kontrakt	0,00	4 700,00	0,00	4 700,00

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Shadi Haj Yahia	Smalgangen 18	0188 (Oslo)	7695
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		shadyhjy@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Montage downlights and change outlets

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Smalgangen 18	0188 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer
2025-03-12	2025-03-18	2025-03-19	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Tomislav Cosic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget ☒ Anleggsdel

Kommentar

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet
overgangsmotstand på
jordelektroden?

Metode og verdi:

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

4

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

4.4 Er installasjonen ladeklar?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Montør

Navn

Tomislav Cosic

Dato

2025-03-19

Signatur

Electronically signed by Tomislav Cosic. The signature is secured with a password and verified by Tripletex as an independent third party.

Kontrollert av

Navn

Tomislav Cosic

Dato

2025-03-19

Signatur

Electronically signed by Tomislav Cosic. The signature is secured with a password and verified by Tripletex as an independent third party.

Rapport fra risikovurdering

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Shadi Haj Yahia	Smalgangen 18	0188 (Oslo)	7695
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		shadyhjy@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Montage downlights and change outlets

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Smalgangen 18	0188 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-03-12	2025-03-18	2025-03-19	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Tomislav Cosic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

☐ Hele anlegget ☒ Anleggsdel ☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra risikovurdering

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra risikovurdering

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra risikovurdering

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport fra risikovurdering

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Risikovurdert av

Navn

Tomislav Cosic

Dato

2025-03-19

Signatur

Electronically signed by Tomislav Cosic. The signature is secured with a password and verified by Tripletex as an independent third party.

Eier/bruker (ved behov)

Navn

Dato

Signatur



ARA RØR AS
Erlends vei 24
0669 OSLO
Norway

Faktura: 1077

SHADYS GRUPPEN AS

Orgnr: 925898619

Fakturadato: 22.03.2024

Forfallsdato: 05.04.2024

SHADYS GRUPPEN AS

Torggata 16
0181 OSLO
Norge

rørlegger
PÅ HJUL



Bad og kjøkken-Smalgangen 18.

Produktnr	Beskrivelse	Pris	Ant	MVA	Rabatt	Beløp
	Mont ny sistene TECE. koble av og på kjøkken. mont vannlekkasje stopper.	8 000,00	1,00	25%	0%	8 000,00
Sum 25%						2 000,00

Sum eks. MVA 8 000,00

Sum MVA 2 000,00

Å betale 10 000,00

Betalingsinformasjon

Kontonr	Beløp	KID
1506.84.74385	10 000,00 NOK	01077288510

Avsender
ARA RØR AS
Erlends vei 24
0669 OSLO

Orgnr 930335967 MVA
Foretaksregisteret
Telefon +4741341121
E-post post@araror.no
Nettside

Kontonr 1506.84.74385
KID 01077288510
BIC/SWIFT DNBANOKK
IBAN NO79 1506 8474 385
Bank DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 10.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Grønlandstunet	Vår ref.:	461/29	Fødselsdato eier:	09.10.1991
Smalgangen 18	Type:	Boligsameie		
0188 OSLO	Eiere:	Shadi Haj Yahia		
Organisasjonsnr: 982 991 811	Seksjonsnr:	29		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 044

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	39
	Kommunal renovasjon	169
	Felleskostnader energi	1 041
	Akonto strøm bolig	331
	Felleskostnader	2 183
	Vedlikeholdsfond	281

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 973
Annen formue:	36 920	Utgifter:	130	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 29	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990
Gårds/bruksnr: 230/421 - seksjon:29
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 10.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Grønlandstunet	Vår ref.:	461/29	Fødselsdato eier:	09.10.1991
Smalgangen 18	Type:	Boligsameie		
0188 OSLO	Eiere:	Shadi Haj Yahia		
Organisasjonsnr: 982 991 811				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

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

Dyrehold: Forbud



INNKALLING 2024

Sameiet Grønlandstunet

Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablering av solcelle på taket i Smalgangen 24

5.2 Uavhengig kontrollkomite, habilitetsregler og profesjonalisering av driften

5.3 Åpenhet rundt styrets kostnader og forretningsførerhonorarer

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 504.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av solcelle på taket i Smalgangen 24

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

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

- **Strømprisene**

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

- **Beredskap**

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

Enova-støtte

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

Smalgangen 24

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

Hilsen

Marianne Dalgard
seksjonseier 327

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

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

5.2 Uavhengig kontrollkomite, habilitetsregler og profesjonalisering av driften

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

Vi foreslår derfor at følgende gjøres;

1) Kontrollkomite bør etableres

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

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

mvh

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

Forslag til vedtak: 1) Kontrollkomite bør etableres.

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

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

Styrets innstilling:

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

5.3 Åpenhet rundt styrets kostnader og forretningsførerhonorarer

Åpenhet rundt styrets kostnader (annen godtgjørelse)

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

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

Vedlikehold av sameiets soilerrør

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

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

Forretningsførerhonorarer

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

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

--

Mvh

Andreas Ljøstad, seksjonseier 248

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Grnlandstunet

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

Balanse 2023 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2023 Sameiet Grønlandstunet

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

Sted:_____

Dato:_____

Johnny Lorents Rustbakken
Styreleder

Andreas Jansen
Styremedlem

Shobeir Razavinik
Styremedlem

Ali Javed Raja
Styremedlem

Kåre Ivar Gauksrud
Styremedlem

Erik Haraldseid
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlnpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmidde/angsiktig gjeld. Omlnpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnpp 3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig3 ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnpp 3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjnres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lnpnde under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokfjres og inntektsfjres i takt med opptjening. Inntektsfjring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsfjres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lnnnskjrning overfjres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best3 r av 340 boligseksjoner og 25 nN ringsseksjoner.

Sameiet er oppfjrt p3 gnr. 230 b.nr 420/421 i Oslo kommune. Eiertoimt p3 8 058 kvm.

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

M3 lingsbaserte utgifter.

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

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st3 r p3 rapportlinjen i Kostnader til avregning3.

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st3 r p3 rapportlinjen i A konto til avregning3.

Avregning gjnres p3 avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Ljnnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall³ rsverk sysselsatt: 2,0 %.

Note 5 - Varige drifts midler

	Teknisk anlegg	Avfall stasjon	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	655 022	123 825	107 885
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	655 022	123 825	107 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	644 105	86 677	106 087
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	10 917	37 148	1 798
i rets avskrivninger :	43 668	8 255	10 788
Anskaffelses ³ r :	2009	2013	2014
Antatt levetid i ³ r :	15	15	10

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	122 291	162 004
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjenester	517 540	32 462
6340 Heisalarm	54 337	28 918
6341 Brannalarm	10 548	5 182
6360 Annet renhold	184 223	154 368
6361 Fast renhold	742 305	680 245
6362 Skadedyrutryddelse	9 076	9 214
6364 Matteleie	33 783	30 372
6391 Snrjm ³ king/strjing/feiling	25 734	21 075
6392 Containerleie/trjmming	78 687	81 092
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	136 152	142 412
Sum	1 914 677	1 347 343

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	7 799	6 898
6525 IT utstyr	8 958	8 857
6540 Inventar	11 061	18 388
6541 Kontormaskiner	0	2 495
6550 Lysplj rer, lysrjr, sikringer o.l.	0	3 555
6551 Njklr, l3 ser, navnskilt, postkasser o.l.	29 083	22 829
6552 Driftsmateriell	12 279	20 357
6570 Arbeidstjy	10 168	14 493
6581 Programvare	3 129	0
Sum	82 477	97 872

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 10 - d remerkede midler

d remerkede midler er inntest3 ende bank for vedlikeholdsfond.

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

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

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-17 07:41:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5F5ED-L0LJC-YMXP-E271Q-7DPNL-YSVJ1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

Varamedlem, Ingvild Jamne
Varamedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor

Styret i Sameiet Grønlandstunet består av ingen kvinner og 6 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Grønlandstunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grønlandstunet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982991811. Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grønlandstunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80658252. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Årsmelding 2023 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Grønlandstunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grønlandstunet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982991811. Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grønlandstunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtale nr. 80658252. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

Driftsleder Abdelfettah Zaim sa opp sin stilling 31. august. I tillegg erfarer vi at driftstekniker Tom Wallberg, som har arbeidet 100 % i Grønlandstunet, ikke vil komme i arbeid igjen. Tunet og Hagen deler en vaktmester, Hassan Ahmed Said er fast ansatt som vaktmester i 50 % stilling i hvert sameie. Styrene i de to sameiene har for perioden valgt noe ulike driftsløsninger og må i neste periode se på hvilke områder en skal samarbeide og ikke. Tunet har valgt å engasjere eksternt støtte via eiendomsdrifter Akto Eiendom da en sommeren 2023 sto igjen med kun 1 vaktmester i halv stilling og ingen driftsleder. Nabosameiet Grønlandshagen valgte å gå videre med den vaktmesterstøtten de har (uten egen driftsleder), som er en hel og en halv stilling som vaktmester.

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

«Kortsiktig løsning bestemmes av styrene hver for seg.

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

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

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

Organisasjon og bemanning

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

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

Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinært årsmøte.

Brannvern står alltid høyest på agendaen i sameiet, og det er gjort mange tiltak de siste årene for å øke sikkerheten for beboerne.

Oppgradering av barnehagen er nå avsluttet. .

Økonomi

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

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

Energi

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

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

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

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

Energieffektivisering

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

Drift og vedlikehold Sameiet Grønlandstunet

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

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

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

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

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

Ny leverandør av vektertjenester

Sameiene Grønlandstunet og Grønlandshagen har skiftet vekterselskap fra Avarn til Proff Security AS. Proff har i flere år hatt avtale med Næringsdelen av sameiene, og er således godt kjent på Grønland Torg.

Vekter vil fysisk være i området til sameiene på hverdager fra kl.19:00-22:00 hvor primæroppgaven er å patruljere fellesområde og utvalgte deler av parkeringsanlegget. I helger og helligdager er vekter tilstede fra kl. 16:00-22:00. Det er videre lagt opp til en husbråkrunde på fredager og lørdager og utvalgte helligdager for å bistå sameiet. Denne går rundt midnatt. Proff har også vekter på Grønlands Torg Næring mandag-lørdag fra kl. 09:00 - 19:00.

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Grønlandstunet

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

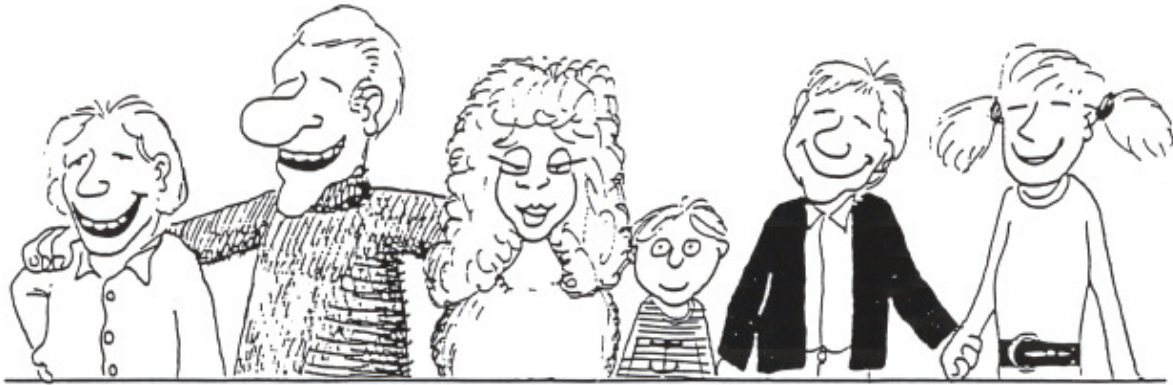
FULLMAKT

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

ORDENSREGLER



GENERELT

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

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

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

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

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

OVERDRAGELSE OG Utleie av leilighet

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

SØPPEL

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

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

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

SKILTING

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

FASADEENDRING

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

DYREHOLD

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

FELLESAREALER

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

TØR KING AV TØY OG RISTING AV TEPPE R

Opphenging av tøy eller annet på rekkverk i svalganger og på balkonger er ikke tillatt.

Risting av tepper og matter fra balkong eller svalganger er ikke tillatt. For banking av matter og tepper henvises til eget stativ montert i gårdsrommet.

FORSIKRING OG EGENANDEL

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

SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR NÆRINGSSEKSJONENE

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

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

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

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 SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

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

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Grønlandstunet.

§ 2. Sameiet

Seksjonseiere i Gnr. 230, bnr. 420 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandstunet.

Grønlandstunet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner (herav en barnehageseksjon).

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

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

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

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

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

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

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Seksjonseiers habilitet

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

Stemmeregler

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

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

- 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 seksjonseierne 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 § 20 annet ledd annet punktum.,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flertallskrav særlig bomiljøtiltak.
- endring av sameiets vedtekter, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

IV. Særlig ansvar

§ 9 Råderett og bruk

Råderett

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

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

Bruk

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

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

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

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

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

§ 10 Vedlikehold

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Seksjonseier må videre sørge for følgende

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

- k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.
- l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre badetrom iht. offentlige lover og regler. Originalt badetrom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

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

§ 11. Ordensregler

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

§ 12. Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mindretallsvern

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

V. Arealbruk

§ 14. Barnehager

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

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

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

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

§ 15. Parkeringsarealer

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

Eieren av garasjeseksjonen har følgende forpliktelser:

1. Seksjonseierne i gnr. 230, bnr. 420, og 421 skal ha rett til vederlagsfritt:
 - 1.1. Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - 1.2. Adkomst for søppeltømming
 - 1.3. Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. Eiere av boligseksjoner i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - 2.1. Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
 - 2.2. Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avtales særskilt i hvert enkelt tilfelle.
3. Eiere av næringsseksjoner i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
 - 3.1. Adkomst for levering av varer o.l. gjennom parkeringsseksjonen.
 - 3.2. Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.
4. Eier av eiendommen gnr 230, bnr 411 i Oslo skal ha rett til:
 - 4.1. Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Se vedlagte tegninger. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse o.l. skal bæres av eier av gnr 230, bnr 411 i Oslo.

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

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

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

§ 16. Næringsarealer

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

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

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

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

§ 17. Gangarealer

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

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangens inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

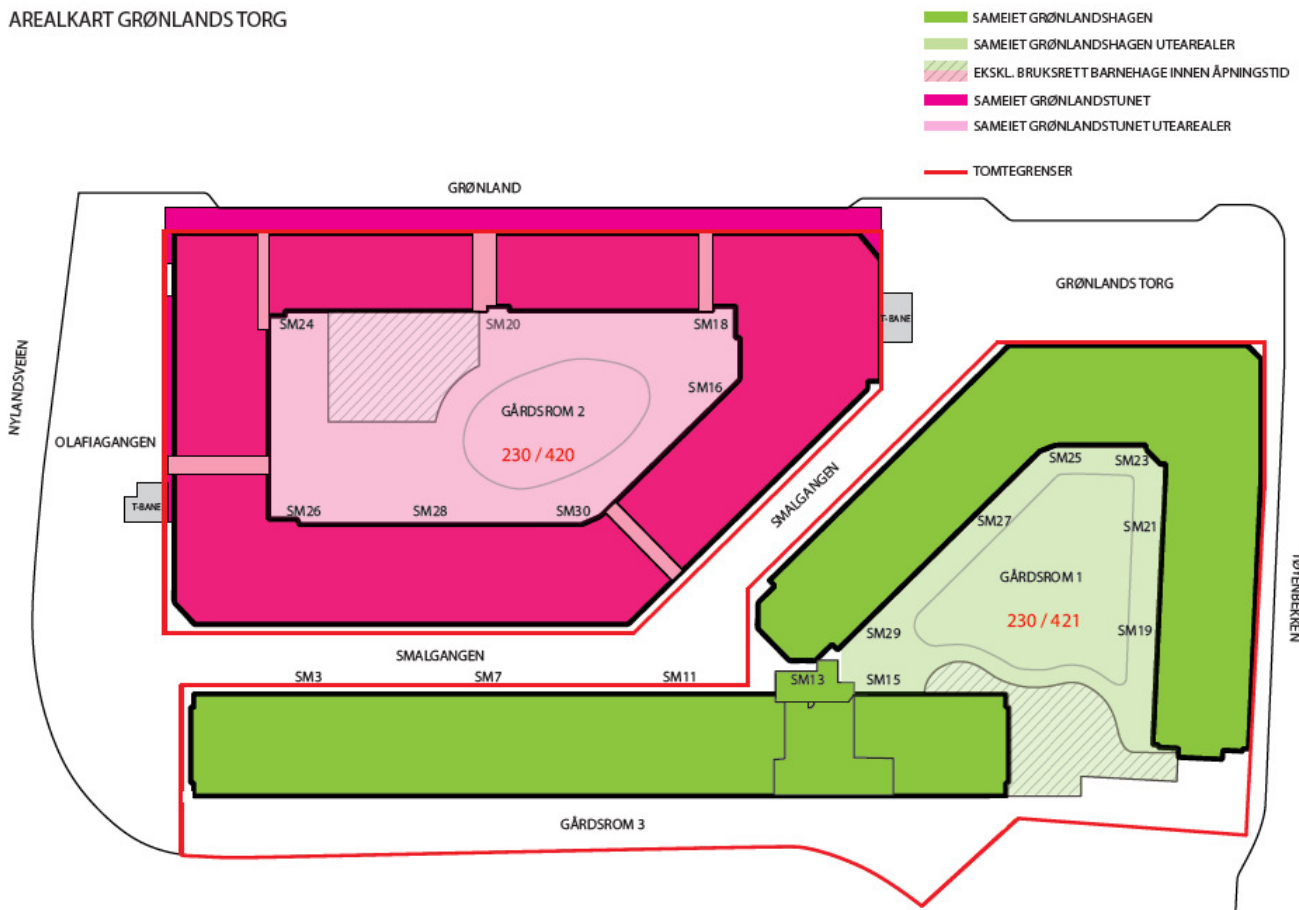
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer

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

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg

AREALKART GRØNLANDS TORG



Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

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

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

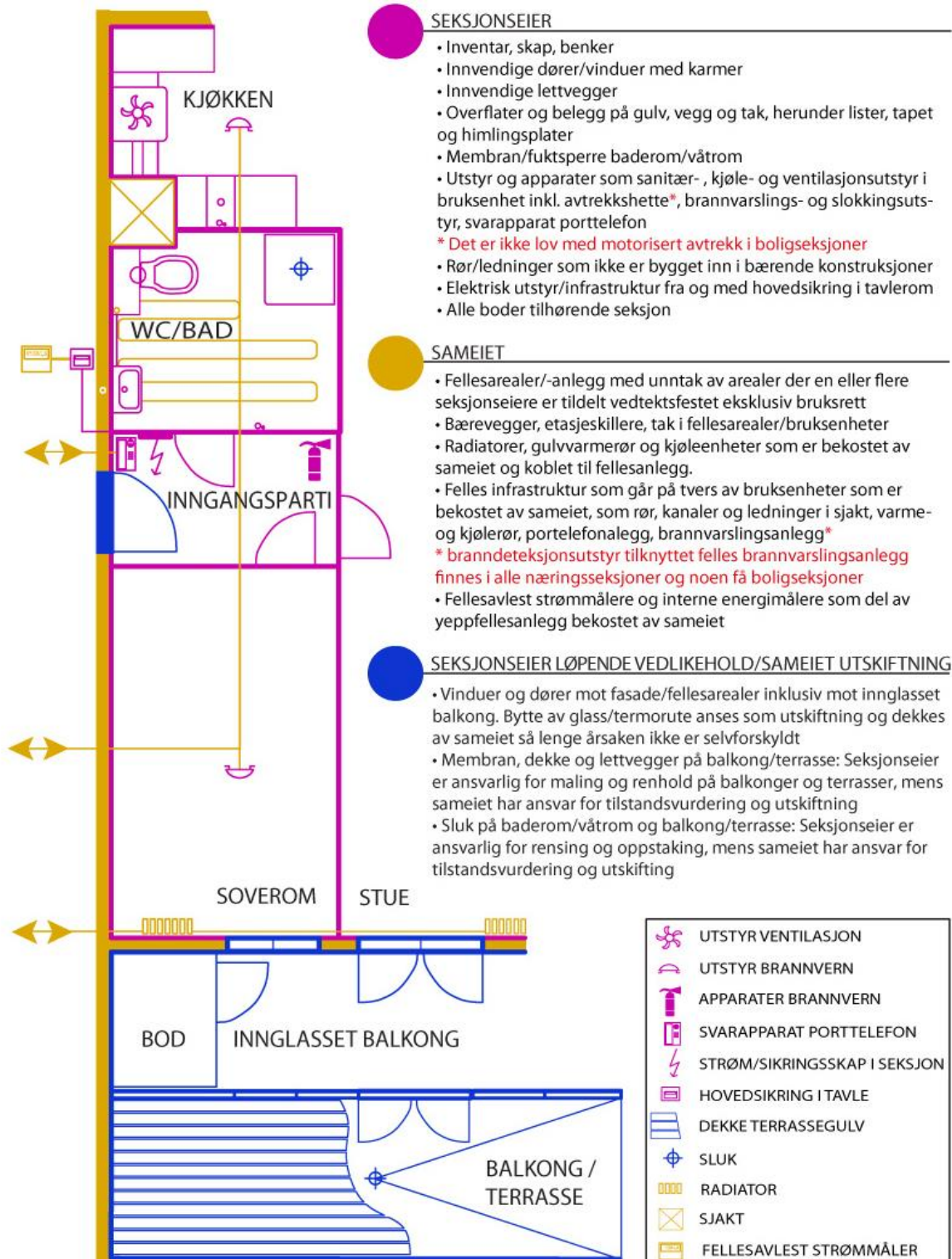
Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	59	59	123	B	54	54	245	B	47	47
2	B	56	56	124	B	62	62	246	B	47	47
3	B	59	59	125	B	49	49	247	B	47	47
4	B	53	53	126	B	56	56	248	B	51	51
5	B	53	53	127	B	56	56	249	B	41	41
6	B	64	64	128	B	56	56	250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

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
8	B	56	56	130	B	49	49	252	B	51	51
9	B	59	59	131	B	49	49	253	B	49	49
10	B	56	56	132	B	49	49	254	B	47	47
11	B	59	59	133	B	49	49	255	B	47	47
12	B	62	62	134	B	59	59	256	B	47	47
13	B	53	53	135	B	59	59	257	B	47	47
14	B	58	58	136	B	60	60	258	B	41	41
15	B	54	54	137	B	66	66	259	B	41	41
16	B	62	62	138	B	60	60	260	B	41	41
17	B	49	49	139	B	71	71	261	B	41	41
18	B	56	56	140	B	68	68	262	B	46	46
19	B	56	56	141	B	60	60	263	B	57	57
20	B	56	56	142	B	84	84	264	B	57	57
21	B	56	56	143	B	57	57	265	B	57	57
22	B	49	49	144	B	57	57	266	B	57	57
23	B	49	49	145	B	57	57	267	B	57	57
24	B	49	49	146	B	57	57	268	B	64	64
25	B	49	49	147	B	57	57	269	B	67	67
26	B	59	59	148	B	57	57	270	B	57	57
27	B	92	92	149	B	64	64	271	B	75	75
28	B	56	56	150	B	67	67	272	B	57	57
29	B	56	56	151	B	57	57	273	B	57	57
30	B	56	56	152	B	75	75	274	B	57	57
31	B	56	56	153	B	57	57	275	B	57	57
32	B	56	56	154	B	57	57	276	B	56	56
33	B	56	56	155	B	57	57	277	B	66	66
34	B	64	64	156	B	57	57	278	B	90	90
35	B	66	66	157	B	56	56	279	B	84	84
36	B	56	56	158	B	66	66	280	B	63	63
37	B	74	74	159	B	90	90	281	B	63	63
38	B	57	57	160	B	84	84	282	B	63	63
39	B	56	56	161	B	63	63	283	B	63	63
40	B	56	56	162	B	63	63	284	B	63	63
41	B	56	56	163	B	63	63	285	B	63	63
42	B	55	55	164	B	63	63	286	B	63	63
43	B	60	60	165	B	63	63	287	B	63	63
44	B	102	102	166	B	63	63	288	B	69	69
45	B	59	59	167	B	63	63	289	B	72	72
46	B	56	56	168	B	63	63	290	B	96	96
47	B	59	59	169	B	56	56	291	B	75	75
48	B	52	52	170	B	59	59	292	B	57	57
49	B	52	52	171	B	56	56	293	B	75	75
50	B	64	64	172	B	106	106	294	B	57	57
51	B	52	52	173	B	59	59	295	B	57	57
52	B	56	56	174	B	56	56	296	B	57	57
53	B	59	59	175	B	59	59	297	B	57	57
54	B	56	56	176	B	53	53	298	B	56	56
55	B	59	59	177	B	52	52	299	B	66	66
56	B	59	59	178	B	64	64	300	B	90	90
57	B	53	53	179	B	53	53	301	B	84	84
58	B	58	58	180	B	56	56	302	B	63	63
59	B	54	54	181	B	59	59	303	B	63	63
60	B	62	62	182	B	56	56	304	B	63	63
61	B	49	49	183	B	59	59	305	B	63	63
62	B	56	56	184	B	62	62	306	B	63	63
63	B	56	56	185	B	53	53	307	B	63	63
64	B	56	56	186	B	58	58	308	B	75	75
65	B	56	56	187	B	54	54	309	B	57	57
66	B	49	49	188	B	62	62	310	B	75	75
67	B	49	49	189	B	49	49	311	B	57	57
68	B	49	49	190	B	56	56	312	B	57	57
69	B	49	49	191	B	56	56	313	B	57	57
70	B	59	59	192	B	56	56	314	B	57	57
71	B	56	56	193	B	56	56	315	B	56	56
72	B	60	60	194	B	49	49	316	B	66	66
73	B	66	66	195	B	49	49	317	B	90	90
74	B	60	60	196	B	49	49	318	B	84	84
75	B	71	71	197	B	49	49	319	B	63	63

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

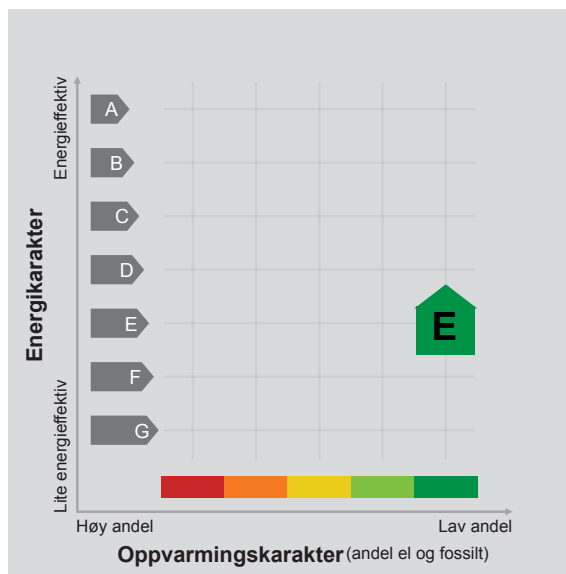
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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



ENERGIATTEST

Adresse	Smalgangen 18
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81124728
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	e60591a6-972f-4639-a6a6-9ca73db5f35d
Dato	11.10.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0021/25

Adresse: Smalgangen 18, 0188 OSLO, gnr. 230, bnr. 420,
snr. 29 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/