

Smalgangen 3

GRØNLAND

notar



Prisantydning Kr. 5 490 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 67/76 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Smalgangen 3

Superfin selveiet 3-Roms. Vesentlig oppusset m nyere kjøkk og bad. Balkong. Fjernvarme/ varmtvann, internett ink. f.kost Parkeringsplass

Adresse	Smalgangen 3 0188 OSLO
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 150 240,-
Totalpris	Kr 5 640 240,-
Fellesutgifter	Kr 4 460,-
BRA-i/BRA Total	67/76 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1990
Soverom	2
Etasje	5

Velkommen til Smalgangen 3 – en attraktiv og pen 3-roms selveierleilighet presentert av Kari Skottun i Notar. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med enkel adkomst via heis og byr på en god og praktisk planløsning med entré, åpen stue/kjøkkenløsning, bad og to soverom. Boligen er betydelig oppgradert med nytt kjøkken i 2019 og nye kjøkkenfronter i 2024, nytt gulv i alle oppholdsrom, samt modernisert bad. Her bor du midt i byen med butikker, servicetilbud og kollektivtransport rett utenfor døren, samtidig som Bjørvika, Sørenga og rekreasjonsområder langs Akerselva ligger i kort gangavstand. Parkeringsplass kan kjøpes separat.

Innehold Entré, bad, åpen stue- kjøkkenløsning, 2 soverom, balkong og 2 boder, en i oppgang og en loftsbod.

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	49
Vedlegg	51
Budgivning	137

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

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Smalgangen 3 ligger supersentralt midt på Grønlands Torg. Smalgangen er en koselig gate brosteinsbelagt og beplantet med diverse buskevekster og blomster. Gaten strekker ligger mellom Grønland og Oslo City. Her finner man spennende butikker, kafeer og restauranter.

Grønland har vært under stor utvikling i de senere år. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. Grønland Basar, oppført i 2006, er et handlesenter som ligger rett ved med blant annet: Vinmonopol, butikker og diverse restauranter.

Fra leiligheten er det kun noen minutters gange til Bjørvika. Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger det siste tilskuddet kalt "Oslobukta". Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO og Maaemo.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, med den svært populære Øyafestivalen arrangeres hvert år. Det er også fine muligheter for å ta seg en joggetur på Ola Narr, som parken går over i. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her er det bratte bakker som kan brukes til skihopp og aking vinterstid. Ønsker du å ta en spasertur er det flere hyggelige turmuligheter langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten.

Boligen er rett ved populære Teaterplassen. På teaterplassen er det et yrende folkeliv med flere populære barer og utesteder som Grønland Gym og Oslo Mekaniske. Teaterplassen ble ferdigstilt sammen med det populære Grønlandskvartalet tilbake i 2006. Her er det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Grønland T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like utenfor boligen, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

For den treningsglade så ligger Grip Gym, SATS spektrum, Fresh Fitness, Mash Studios og Oslo Hatha Yoga i kort avstand fra boligen.





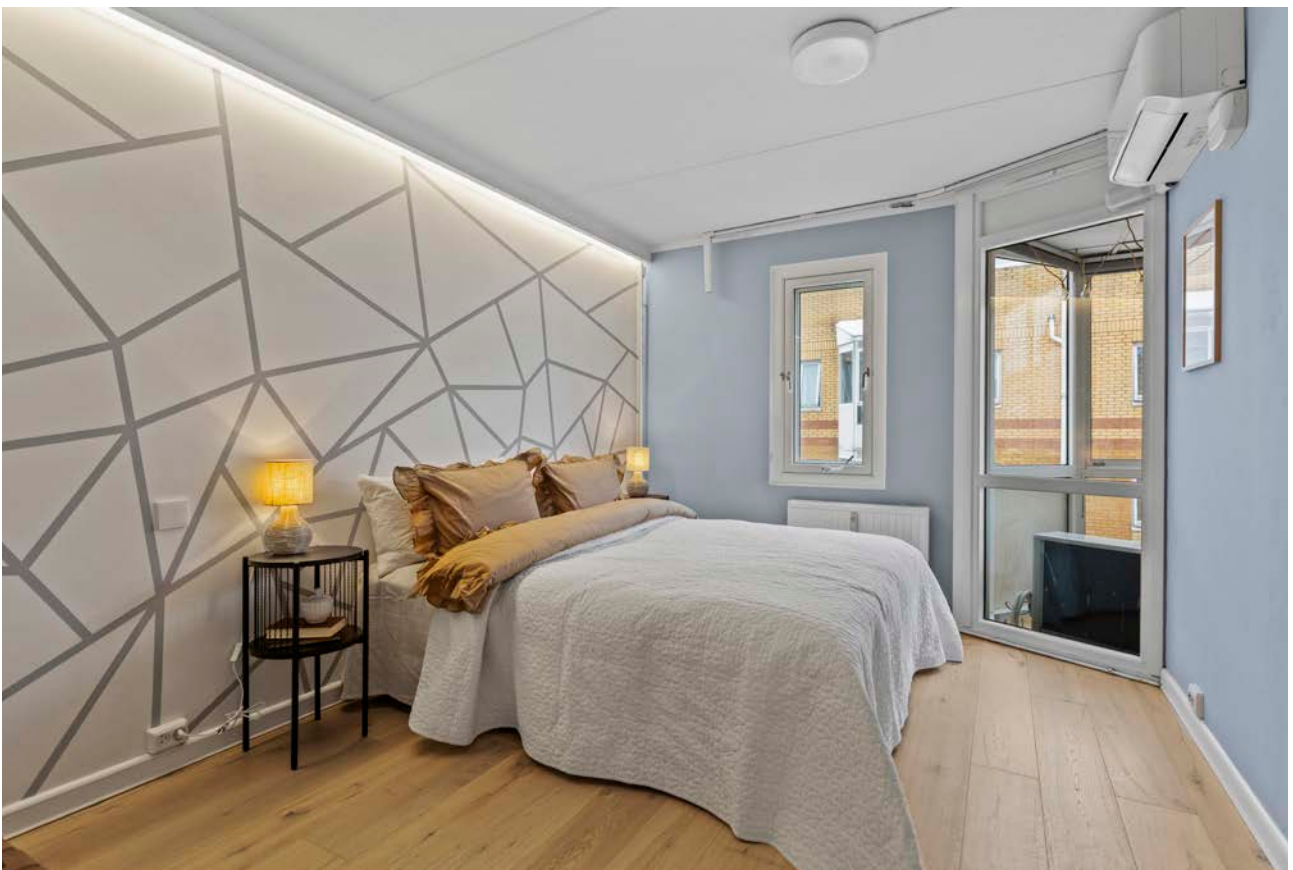


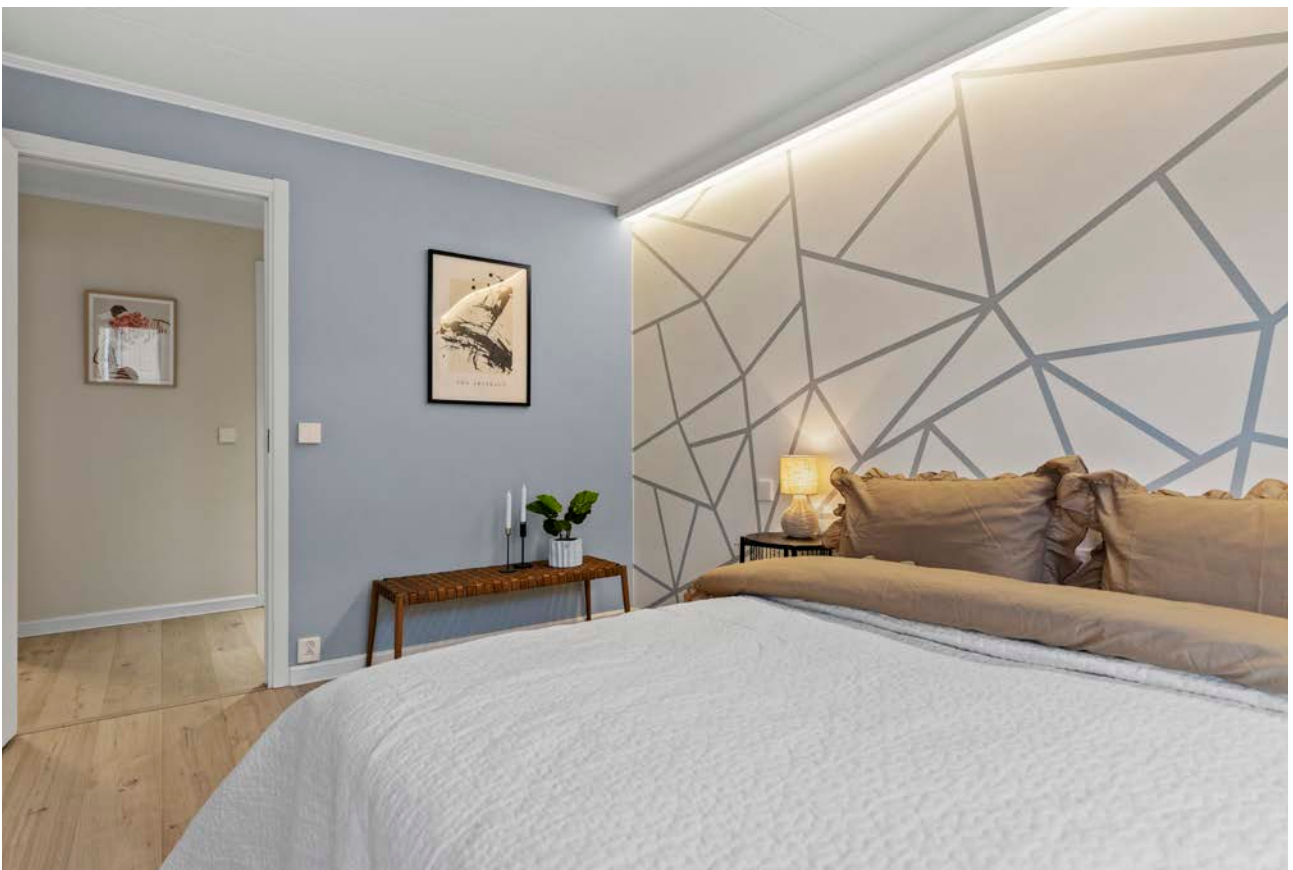


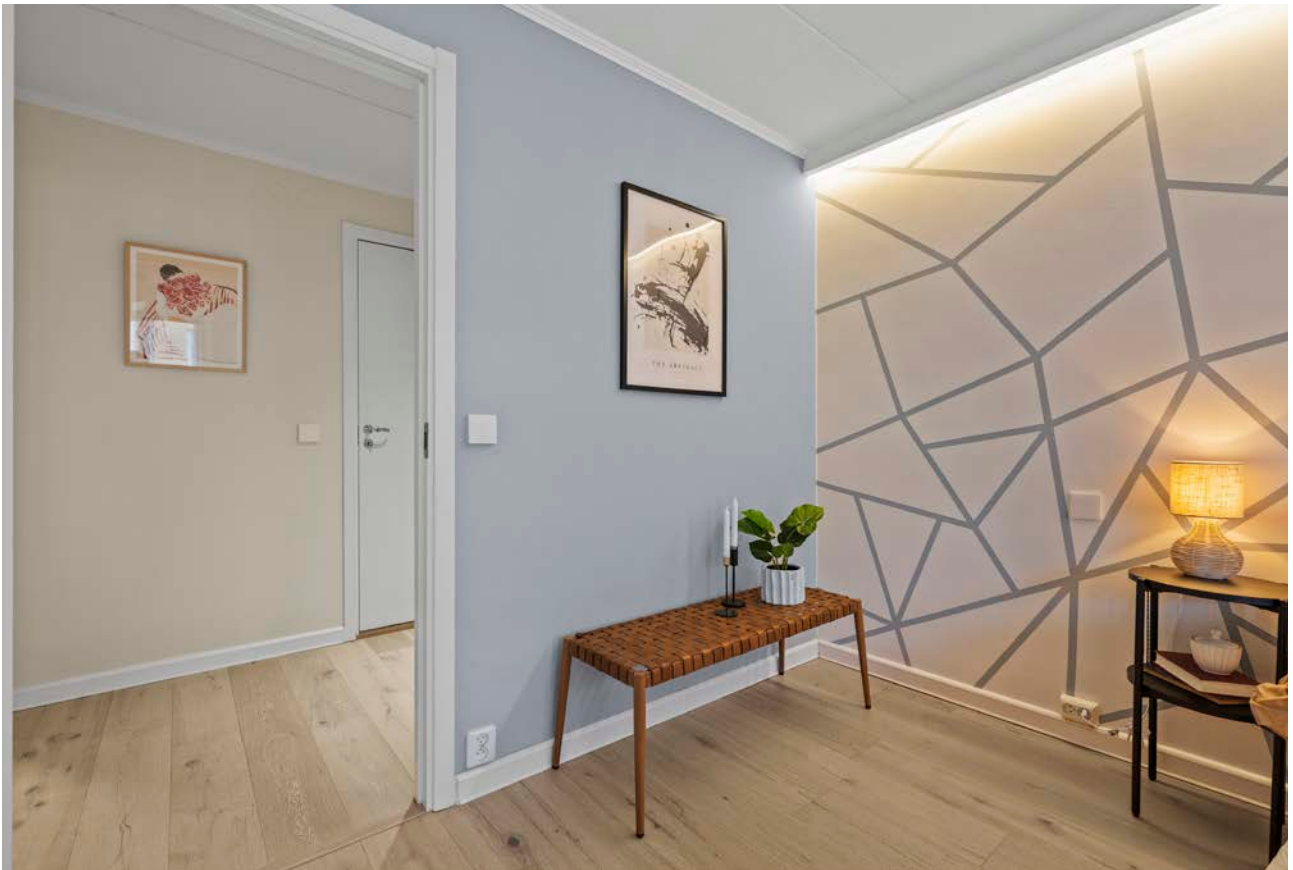










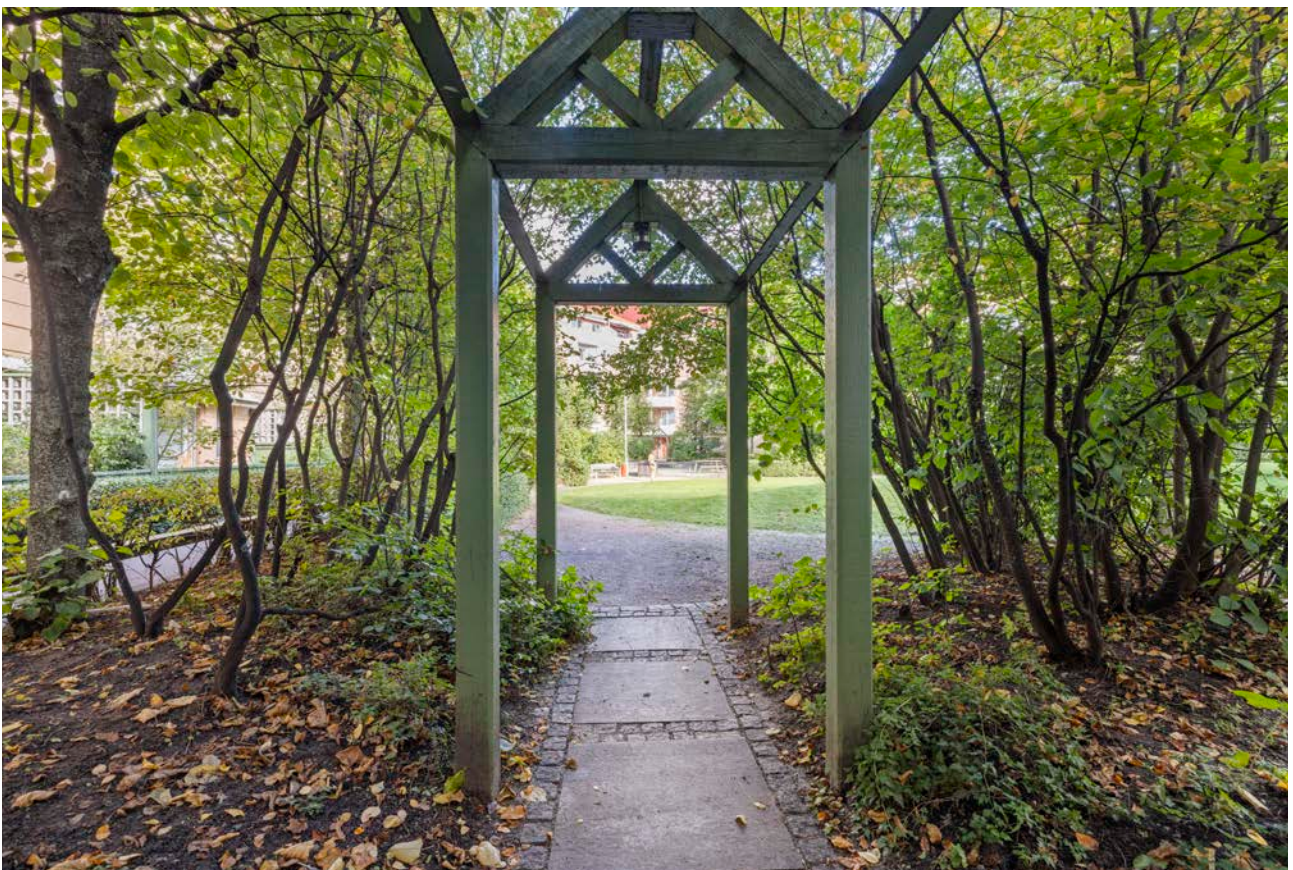








Skjernet og solrikt gårdstun.



Pent opparbeidet med prydbusker, betonghjeller, sittegrupper og sykkelparkering.



Smalgangen er en hyggelig gågate utenom det vanlige.



Her finner du alt du måtte trenge av de nødvendige butikker. I tillegg finner du kafebar, restaurant og barer som bidrar.



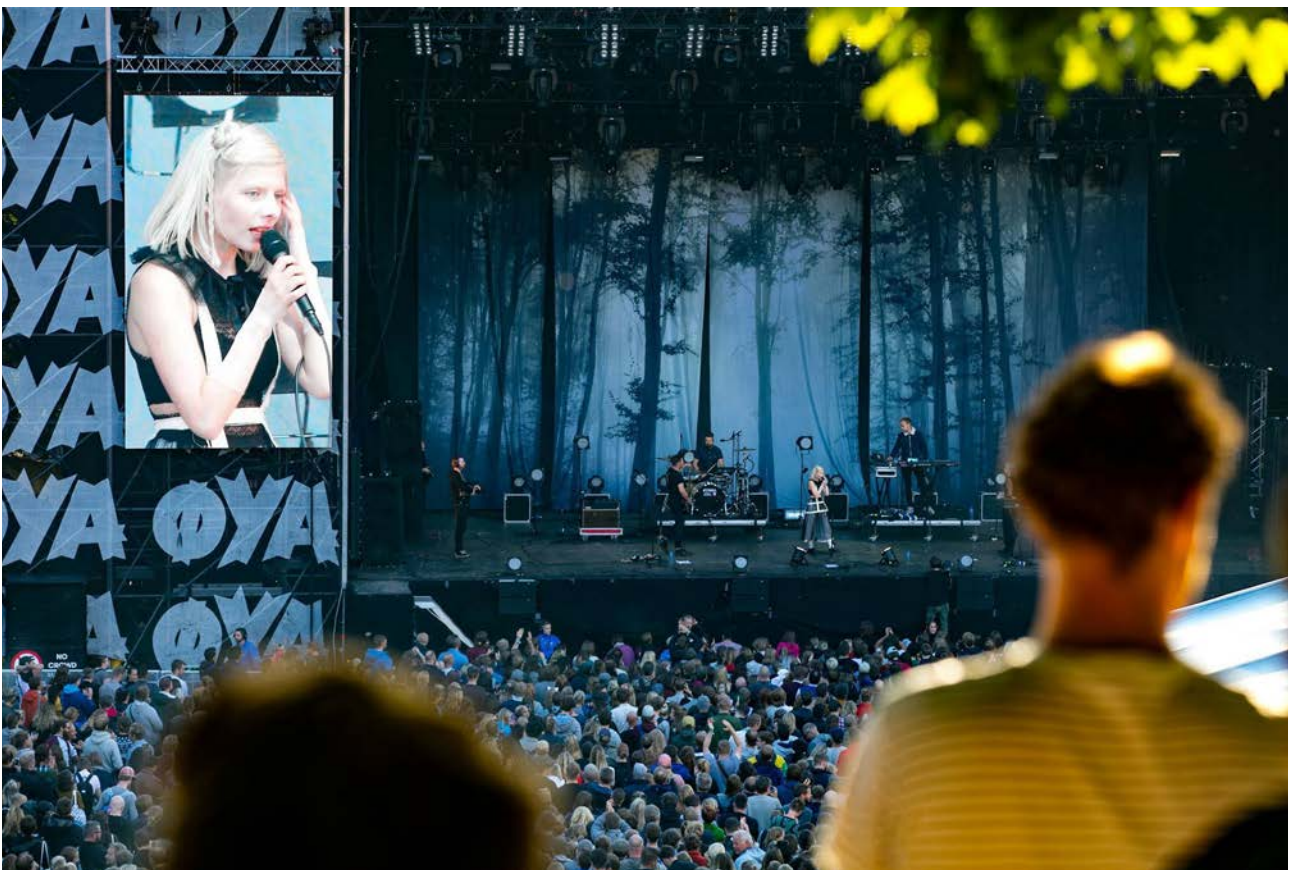
Et steinkast unna boligen finner du Grønland T-banestasjon hvor alle linjer stopper.



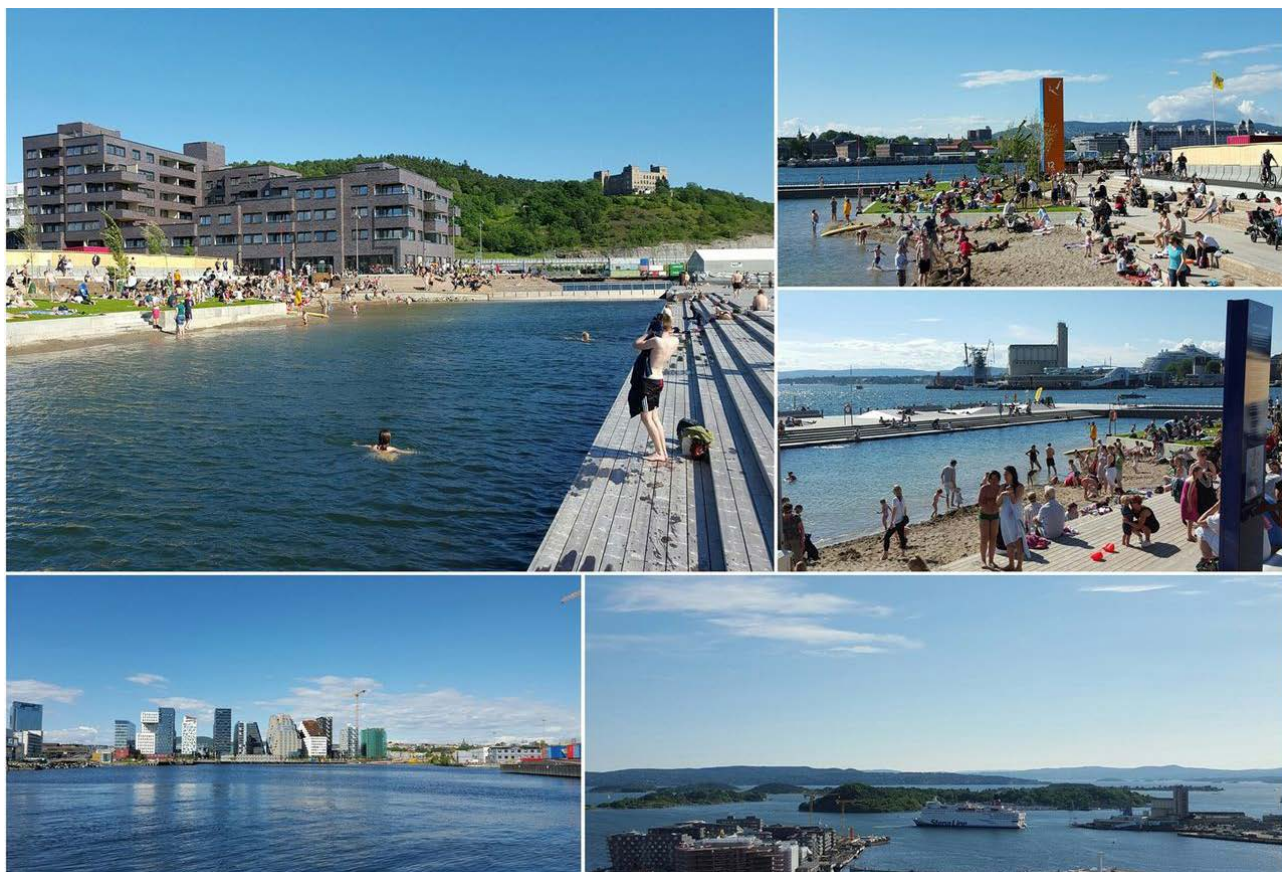
Grønland Basar har matbutikker, vinmonopol, klesbutikker, m.m.



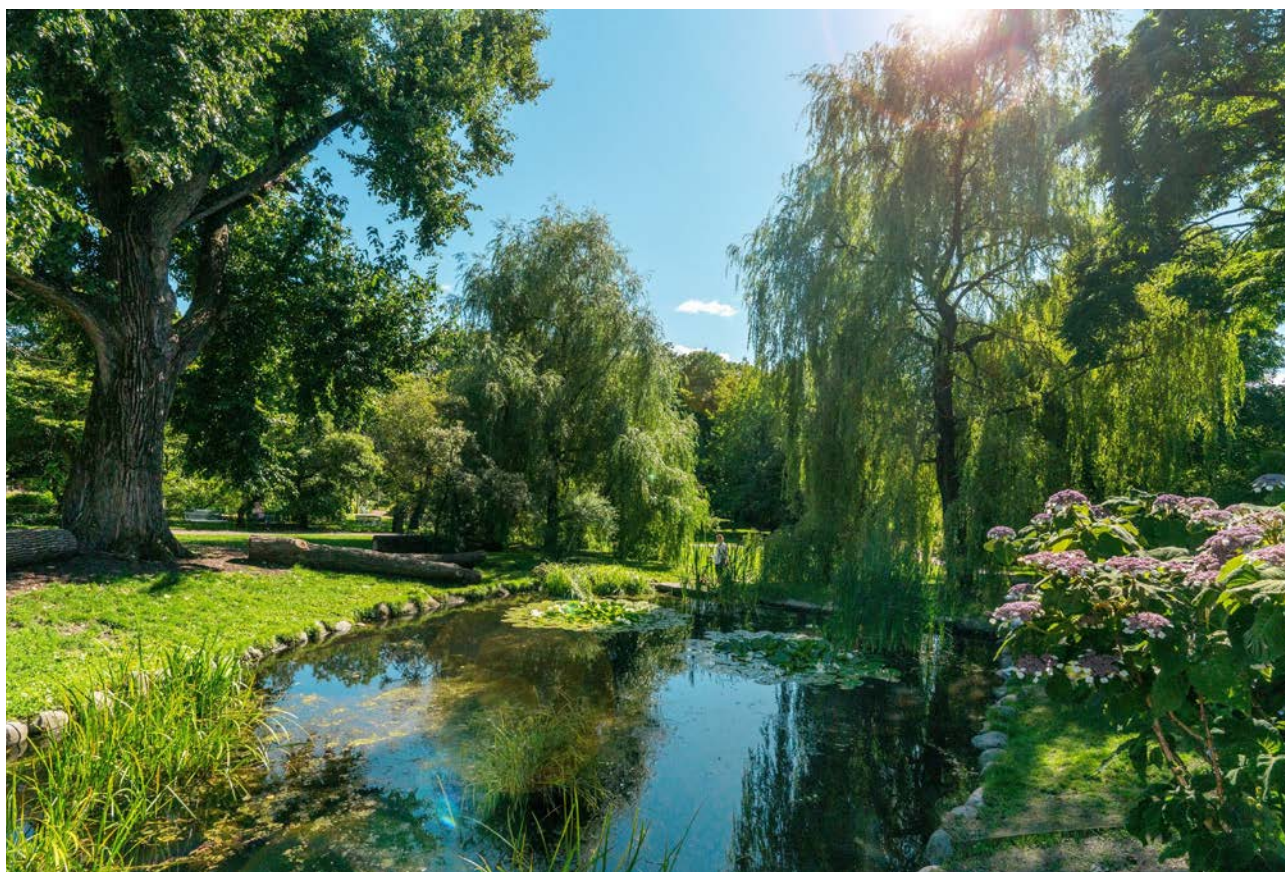
Fra leiligheten kan du spasere til Oslo S og Jernbanetorget.



Tøyenparken ligger like ved hvor blant annet Øyafestivalen avholdes hvert år.



En kort spasertur unna finner du Bjørvika et eldorado sommerstid.



I tillegg har du også Botanisk Hage bare en kort spasertur unna boligen.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Smalgangen 3, 0188 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0080/25

SELGER

Anna Superson

Andrii Matiuk

MATRIKKE

Gårdsnummer 230, bruksnummer 421, seksjonsnummer 83, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Grønlandshagen med orgnr.: 982991803 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at dem har hatt ca. 170-220 kwh per måned. Dem har ikke Norgespris. Sikringsskapet er plassert i gangen. Hovedsikring og måler er plassert i samme etasje utenfor leiligheten.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 10.305 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

70/41135

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.01.2026. utført av Tony Andre Moe.

BYGGEÅR

1990

BYGGEMÅTE

Utvendig:

Vinduer: Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass

Entredør: Malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/39dB

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

Innvendige dører: Dører har flate terskler for luftgjennomstrømning til tilstøtende rom.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Varmekilder: elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen. Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Elektrisk anlegg: -Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men med nyere automatsikringer og oppgraderinger ifm nytt kjøkken og bad.

-Det foreligger ingen dokumentasjon på hovedanlegget, utover at det foreligger en samsvarserklæring for nye varmekabler i kjøkkengulv med termostatt, fra 2020.

-Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Det anbefales uansett å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig: Vinduer:-Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass.

-Vinduer fra 1990. Årstall på vinduene er hentet fra datomerking på vinduene i boligen. Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vedlikeholdsplikten er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

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

-Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

-Det er registrert enkelte vinduer skrapet mot karm, som gir dårligere åpne-/lukkefunksjon.

Årsak: Skjevhet i karm over tid, svelling/forskyving i karm eller monteringsfeil.

Tiltak: Enkelte vinduer bør justeres slik at de ikke klyper i karmen. Justering eller skifte av beslag, evt. karm.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Konsekvens: Redusert rømningssikkerhet, brukervennlighet og overflateskader på karm/vindu.

Dører-Entredør:-Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/39dB. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke. Årstall: 1990.

Avvik: Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

-Tetningslistene er klemt flate eller har sprekker, noe som reduserer funksjonen.

Årsak:-Naturlig aldring, mekanisk slitasje eller manglende vedlikehold.

Tiltak:-Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dør bør påregnes på sikt. Skifte tetningslister. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

Konsekvens: -Redusert funksjon, dårligere tetthet mot trekk og lyd, samt svekket sikkerhet og komfort.

-Slitte/defekte tetningslister kan føre til redusert tetthet, varmetap og kaldt trekk.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Dører-Balkongdør: -Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt balkongdør og kommenteres ikke. Årstall:

1990. Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.

-Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Avvik:-Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet. Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

-Dørbladet skrapes mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.

Årsak: Kan skyldes skjelheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.

Tiltak: -Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse. Justere hengsler eller karm, eventuelt forsterke feste.

-Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer idag, men utskifting av dør bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

Konsekvens: Redusert funksjon, dårligere tetthet mot trekk og lyd, samt svekket sikkerhet og komfort. Økt slitasje og redusert funksjon når dørblad tar i karm.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Innvendig: Innvendige dører: -Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

-Dører har flate terskler for luftgjennomstrømning til tilstøtende rom.

-Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke. Årstall: 1990.

Avvik: -Det er registrert noe svelling i nedkant av innerdøren mot badet.

Årsak: -Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning, for eksempel fra rengjøring, lekkasje eller høy luftfuktighet.

Tiltak:-Årsak til fuktpåvirkning bør avklares ved vedvarende problem. Kappflaten i bunn bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak. Ved vedvarende svelling vurderes utskifting.

Konsekvens: -Ved fortsatt fuktpåvirkning kan skadene utvikle seg og føre til behov for utskifting. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Tekniske installasjoner-vannledninger: -Det er synlige vannrør av kobber og plast.

-Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

-Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Avvik: -Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Avvik: Det er ikke registrert synlig hovedstoppekran for boligens vannforsyning, men det er stengeventil på alle blandebatterier i leiligheten. For WC så sitter den i

WC-kassa og lokket på toppen er løst og kan fjernes. Hovedstoppekran skal være lett tilgjengelig for rask stenging av vannet ved skade eller vedlikeholdsarbeid. Anbefales etablert i henhold til gjeldende VVS-norm, med plassering som gjør den enkel å betjene.

Årsak:-Boligen er oppført eller ombygget uten installasjon av hovedstoppekran, eller den er fjernet/skjult uten

tilgjengelighet.

Avvik: -Det er registrert at systemet mangler lekkasjevarsler og/eller avledning til sluk ved sisternen, noe som er et avvik fra anbefalt utførelse.

Årsak: -Mangelfull utførelse ved installasjon.

Tiltak: -Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

-Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.

Konsekvens: -Økende risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og bend. Potensial for omfattende vannskader hvis lekkasje oppstår.

Tiltak: -Det anbefales å montere godkjent hovedstoppekran på innkommende vannledning, plassert lett tilgjengelig.

Konsekvens: -Ved lekkasje eller skade vil det gi unødvendig forsinkelse og kan gi større vannskader.

Tiltak: -Det anbefales at det etableres lekkasjevarsler/avledning til sluk for den innebyggede sisternen.

Konsekvens: -Lekkasje kan forbli skjult og gi omfattende fuktskader.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.

Tekniske installasjoner-Avløpsrør:- Det er synlige avløpsrør av plast.

-Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

-Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Avvik: -Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Inspeksjonsmulighet bør være tilgjengelig på hovedavløpet for effektiv spyling og rens ved eventuelle tette avløpsrør.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.

Årsak:-Feil eller manglende prosjektering/montering

Tiltak: Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke på strategiske steder og iht sanitærreglementet.

Konsekvens:-Vanskeligere vedlikehold/spyling og større inngrep ved tette rør.

-Følgeskader etter vannskader med avløpsvann i andre konstruksjoner i boligen.

-Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen.

-Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen, samt potensielle kostnader knyttet til utbedring av vannskader.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Tekniske installasjoner-Vannbåren varme: Leiligheten er oppvarmet via vannbårent varmesystem basert på sentralvarme fra fjernvarmeanlegget i sameiet.

-Radiatorene plassert under vinduer i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme på bad.

-Det er fliser og elektriske varmekabler på kjøkkenet.

-Varmekilder/radiatorene ble ikke funksjonstestet under befaringen. Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.

-Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare

-Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.

Avvik: -Termostaten for vannbåren gulvvarme er plassert inne i WC-kassen på badet. Termostaten er ikke lett tilgjengelig, uten å åpne kassen.

Årsak: -Plasseringen kan skyldes valg av løsning ved etablering eller senere ombygging av badet, der tilgjengelighet til termostat ikke er prioritert.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Ved fremtidige arbeider eller oppgraderinger av badet bør plassering av termostat vurderes endret, slik at den blir lett tilgjengelig for betjening og kontroll.

Konsekvens: Manglende tilgjengelighet kan gjøre justering, kontroll og feilsøking av gulvvarmen lite brukervennlig, og kan føre til redusert komfort eller utilsiktet drift over tid. TG2 settes for å belyse registrerte avvik

Våtrom-Baderom-Overflater vegger og himling:-Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Avvik: -Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking.

Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må

en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime løse fliser uten å ta de opp.

Konsekvens: -Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjoner og gulv med punktblastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Våtrom-Baderom-Overflater gulv: -Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

-Regulerings ventil er plassert i luke inni i WC-sisternen. Lokk på toppen.

-Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

-Det er målt fall på 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 170 cm og ca 16 mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-6 mm.

-Gulvvarme, sluk og membran er fra byggeår, i følge eier.

-Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

-Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Avvik:-Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Termostaten er ikke lett tilgjengelig, uten å åpne kassen.

Årsak:-Plasseringen av termostaten kan skyldes valg av løsning ved etablering eller senere ombygging av badet, der tilgjengelighet til termostat ikke er prioritert.

Tiltak:Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved fremtidige arbeider eller oppgraderinger av badet bør plassering av termostat vurderes endret, slik at termostaten blir lett tilgjengelig for betjening og kontroll.

Konsekvens:-Manglende tilgjengelighet kan gjøre justering, kontroll og feilsøking av gulvvarmen lite brukervennlig, og kan føre til redusert komfort eller utilsiktet drift.

Eventuelt lekkasjevann fra termostat og rør inne i kassa vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg i kassa og trenger inn i konstruksjonen.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Våtrom-Baderom-Sluk, membran og tettesjikt: -Sluk i rustfritt stål, fra byggeår.

-Sluket er plassert i dusjsonen.

-Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

-Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Avvik: -Det er ikke mulig å se mansjett eller andre synlige tegn til membran i sluket. Sluket er av eldre type uten klemring.

Årsak:-Forholdet skyldes at sluket er av eldre utførelse som ikke er tilpasset moderne membranløsninger, eller at membranløsning ikke er etablert eller ikke er

synlig ved sluket. Det er ikke mulig å verifisere utførelse av membran uten destruktive inngrep.

Avvik: -Det er registrert et eldre stålsluk i dusjsonen. Dette er en type uten løs vannlås,

Årsak:-Sluket er av eldre type fra byggeåret, uten løs vannlås som tillater enkel rengjøring.

Tiltak:-Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette

kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

-Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, badet er i daglig bruk, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

-Videre overvåking anbefales. Ved rehabilitering eller oppgradering av våtrommet bør sluk og membranløsning etableres eller oppgraderes til en løsning

tilpasset dagens anbefalinger, inkludert sluk med klemring og synlig tilkobling av membran.

Konsekvens: Manglende eller ikke-verifiserbar membrantilkobling i sluk kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Risikoen vurderes som forhøyet sammenlignet med moderne våtromsløsninger.

Tiltak:-Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

-Utskifting av sluket og membranen er naturlig ved rehabilitering.

- Økt risiko for tilstopping, vond lukt og redusert funksjon over tid. Manglende tilgang til vannlåsen gjør vedlikehold mer utfordrende.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Våtrom-Baderom-Sanitærutstyr og innredning: Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

-Dusjhjørne og dører i herdet glass.

-Servant, skap, speil og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Alt utstyr på badet er oppgradert og byttet i 2020, i følge eier.

Avvik:-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

-Det er montert vegghengt WC med innbygget sistene, og det er ikke registrert synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk. I henhold til forskrift og våtromsnormen skal slike installasjoner enten ha synlig

lekkasjesikring (spalte) eller være plassert i et område med tett sjikt som leder vann til sluk. Dette er ikke verifisert.

Konsekvens:-Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende

byggematerialer.

Tiltak:-Undersøke mulighet for etablering av drenering til sluk uten å skade membranen. Alternativt innhente dokumentasjon på lekkasjesikker løsning (f.eks.

integreert sealingbag).

Konsekvens:-Ved en lekkasje i skjult sistene kan vann trenge ut i konstruksjon uten å oppdages, noe som kan føre til omfattende fuktskader.

-Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er derfor ikke økonomisk andre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse risiko og at konstruksjonen rundt løsning for innebygget sistene bør observeres jevnlig

Kjøkken-Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra IKEA.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Avvik:-Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.

Tiltak: TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefales at det ettermonteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum.

Konsekvens: Økt risiko for omfattende følgeskader. Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik: Boligen har ikke fått noen TG3.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Tilliggende konstruksjoner våtrom-Baderom. -Hulltaking på baderom er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført mot hverandre og i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

-Hulltaking kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/

skader.

-Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.

-Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

-Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:

Avvik:-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 12m. Rekkverkshøyde er målt til 1,14 m. TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverk må endres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

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):

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Legging av ny flis,montering an nytt toalett, dusj og skap

Arbeid utført av MGARTDECOR MICHAEL GLAZEWSKI

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

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

Beskrivelse In 2020, shortly after taking over, we discovered a leakage in the balcony roof due to heavy rains. This issue existed with the previous owner. Obos promptly fixed it at no cost to us.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse The kitchen laminate from the previous owners was damaged by a leak where the fridge stands. The floor was fully replaced in 2020 no issues since then.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installasjon av varme gulv og termostat på kjøkkenet. Arbeid utført av Brumunddal Elektro AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?Ja.

21. Er det foretatt radonmåling. Ja vi har radonmåler.

21.1 Radonmåling: År 2025. Verdi 14

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? Svar: Ja. Beskrivelse: Naboene hadde veggdyr i Juni 2024. Det ble behandlet. Denne boligen har aldri hatt skadedyr.

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

2024 Nye kjøkkenfronter og skiftet kjøkkenhette

2020 Baderom overflateoppusset, med nye fliser, servant, vegghengt WC, dusj og armaturer

2019 Overflateoppusset med kjøkken, malte vegger himling og dører

Overflateoppussing av baderom med nye fliser, montering av nytt toalett, dusj og skap av faglært.

-Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme på kjøkkenet.

-Det elektriske anlegget er noe oppgradert med nyere automatsikringer ifm med nytt kjøkken og baderom.

-Nytt gulv og malt overflater i de fleste rom.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Boligen er regulert til boligformål og området rundt er regulert til bolig, forretninger, fellesarealer, vei og allmennnyttige formål. Området er regulert av S-3152 datert 20.12.1989. Gjeldende kommunedelplan: KDP-17 og KDP-4.

Offentlige planer:

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.

Smalgangen 1 Smalgangen 1 - oppføring av fasadeskilt - MENY

Siste dok. 22.12.2025 - Supplering av sak

Saksnr: 202523342

Gjelder omprofilering utvendig virksomhetsskilt.

Smalgangen 7 - Mulige ulovlige bygningsendringer og brannfarlige forhold

Siste dok. 22.12.2025

Saksnr. 20252342 og saksnr. 202521947

Smalgangen 9-Oppføring av skilt-Normal Norge AS

Saksnr. 202512823

Grønland 3 - Bruksendring fra elektroforretning til dagligvarebutikk - Grønland Fukt og Grønt. Det søkes om bruksendring av elektronikkbutikk til matbutikk og fasadeendringer. Butikkarealet er på rundt 630m2. Tiltaket er

lokalisert i bydel Gamle Oslo. Det søkes om tillatelse i ettertid. Se saksnummer: 202306805. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Grønland 5 - Etablering av fettutskiller - Saray restaurant. Se saksnummer: 201416399. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 8 - Oppføring av midlertidig pergola. Se saksnummer: 202458284. Status: Mottatt søknad.

Grønland 8 - Etablering av en midlertidig pergola på gategrunn. Se saksnummer: 202314193. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 12 - Bruksendring av del av 3. etasje fra kontor til appartementshotell. Tiltaket går ut på bruksendring av ca. 106 kvm bruksareal fra kontorformål til leilighetshotell med korttidsutleie, her skal det innredes 2 stk. to roms leiligheter i 3. etasje, hver på 43 kvm BRA. Se saksnummer: 201903807. Status: Tilsyn gjennomført.

Grønland 12 B - Bruksendring til kjøttforretning/slakteri med fasadeendring. Se saksnummer: 202456193. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Grønland 12 og 12 B - Bruksendring av 2.-4. etasje til hotell. Eiendommen ligger på Grønland ved Grønland T-banestasjon og Grønland Torg. Søknaden gjelder bruksendring fra forretning og kontor til hotell. Det blir i alt 50 hotellrom fra andre til fjerde etasje. Eksisterende restaurant i første etasje opprettholdes, men får en hotellresepsjon i lokalet. Restauranten vil i tillegg fungere som frokostsal for hotellet. Se saksnummer: 201613898. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Grønland 14 - Fasadeendring i 1. etasje - Innsetting av ny inngangsdør til restaurant i fasade mot gate. Se saksnummer: 200905446. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 14 - Bruksendring fra restaurant til dagligvarebutikk. Se saksnummer: 202011885. Status: Rammetillatelse gitt.

Grønland 14 - Bruksendring av loftsetasje til kontor og garderober. Se saksnummer: 202311744. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Grønland 14 - Etablering av ny inngang og innvendige arbeider. Se saksnummer: 201808773. Status: Endret tillatelse gitt.

Grønland 15 - Oppføring av fasade- og uthengsskilt - Brilleland. Se saksnummer: 202110522. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 16 - Bruksendring av kontorbygg til hotell. Se saksnummer: 201803492. Status: Mottatt søknad om brukstillatelse.

Grønland 18 - Bruksendring til restaurant. Søknaden omfatter en bruksendring av en restaurant i Grønland 18 i bydel Gamle Oslo. Det søkes om å koble to lokaler sammen via en hulltagning av bærevegg. Etter bruksendringen vil bruksarealet til lokalet være på 120m² og ha totalt 3 arbeidstakere. Bygget er på gul liste. Se saksnummer: 202217711. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 18 - Bruksendring til servering - Gofalafel. Søknaden gjelder bruksendring av næringslokale til matservering (take-away) i Grønland 18. Tiltaket medfører ingen utvendige visuelle endringer. Ansvarlig søker oppgir at lokale ikke skal ha sitteplasser og omfatter kun take-away av mat. Se saksnummer: 202217812. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 18 - Bruksendring fra butikk til servering - Mini Bazar. Søknaden gjelder bruksendring av næringslokale(butikk) til matservering med take-away i Grønland 18. Tiltaket medfører ingen utvendige visuelle endringer i vindu eller fasade ellers. Se saksnummer: 202302067. Status: Tillatelse gitt.

Grønland 18 - Bruksendring til uteservering. Søknaden omfatter etablering av uteservering på takterrasse i 2.

etasje. Uteserveringen blir en del av eksisterende bevertningslokale i bygningen. Tiltaket medfører fasadeendring i form av endring i utforming på rekkverk. Se saksnummer: 201307354. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Guneriuskvartalet (Brugata 6 - 14, Lybekkergata 2, Stenersgata 16 - 24, Storgata 32) - Planforslag sendt til politisk behandling - Forretning, hotell og bolig. Det foreslås å legge til rette for en utvikling av Guneriuskvartalet med en utnyttelse på 56 400 m² BRA over , 13 000 m² BRA under terreng og en makshøyde på 42 meter. Det sikres at det etableres ca. 70-80 boliger innenfor kvartalet. Planområdet foreslås regulert til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kino, undervisning, treningssenter, helse- og velværerelatert virksomhet, administrasjon, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, galleri), kontor, hotell, overnatting, bevertning og annen næring (konferansesenter). Bevaringsverdig bebyggelse i Brugata og Stenersgata foreslås regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. De gullistede bygningene med adresse Stenersgata 22 og Lybekkergata 2 foreslås revet. Guneriusårnet med henvendelse mot Storgata foreslås beholdt, noe som sikres ved bestemmelsesgrense med tilhørende bestemmelse. Det reguleres ikke til bevaring da det ikke er på gul liste. Bygningens arkitektoniske kvaliteter forsterkes og videreutvikles, og foreslås påbygget med to etasjer. Det legges også opp til at Brugata 14, på hjørnet mot Lilletorget, beholdes og videreutvikles til boliger, selv om det ikke har bevaringsverdig. Det sikres at den nye bebyggelsen får en åpen og bymessig henvendelse mot gatene, med innganger og utadrettede funksjoner. Det arkitektoniske hovedgrepet skal bidra til å gjenskape en kvartalsstruktur med bygningsvolumer og fasadeinndeling som gjenspeiler eiendomsstrukturen i et tradisjonelt Oslokvarter. Det reguleres for å etablere passasjer og et torg i midten av kvartalet som skal opparbeides tilgjengelig for allmennheten. Det etableres ikke bilparkering i kvartalet. Brugata foreslås regulert til gatetun med gode kvaliteter for gående og et atskilt sykkelfelt. Varelevering til eksisterende virksomheter i Brugata opprettholdes. Se saksnummer: 201507250. Status: Sendt Byrådsavd.

Jernbanetorget 1 - Nye Oslo S - Ny stasjon med mer (Christian Frederiks plass, Nordisk lys hotell/næring) - Detaljregulering. Plansamarbeidet for kollektivknutepunkt Oslo S ble etablert med utgangspunkt i møte mellom jernbanedirektør og byutviklingsbyråd 27. september 2011. Bakgrunnen for møtet var Områdeprogram Oslo S, hvor muligheten for bussterminal over sporområdet på Oslo S var et sentralt tema. Det ble etter nevnte møte opprettet et plansamarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten. Rom Eiendom, Ruter, Bymiljøetaten, Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune ble invitert med i plansamarbeidet. Se saksnummer: 201510215. Status: Planforslag mottatt/utarbeidet.

Lilletorget 1 - offentlig ettersyn - Nybygg - Vaterlandsparken. Plan- og bygningsetaten avslø å legge planforslaget for Lilletorget 1 ut på offentlig ettersyn, jmfør pbl. § 12-11 da planforslaget er vesentlig i strid med føringene og ønsket utvikling for området. Avslaget begrunnes med at forslaget etter vår vurdering ikke samsvarer med kommuneplanens arealdel fra 2015, føringer gitt i område- og prosessavklaringen og referat fra oppstartsmøte, føringer for høyhus som beskrevet i Strategi for høyhus, vedtatt 2023 og Områdeprogram for Oslo S fra 2012. Planforslaget kan sees i 3D-modell med lenke under kapittel 2.4 «Beskrivelse av planforslaget» i dette dokumentet. Se saksnummer: 201603972. Status: Lagt ut til høring/off. ettersyn.

Olafiagangen 3 - Bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr til t-banen. Søknaden gjelder bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr (CBTC) for T-banen ved Grønland T-bane i Olafiagangen 3, i bydel Gamle Oslo. Se saksnummer: 202457157. Status: Tillatelse gitt.

Olafiagangen 5 - Endring av virksomhetsskilt - Posten. Se saksnummer: 200814381. Status: Tillatelse gitt.

Smalgangen 1 - Ominnredning av miljørom. Søknaden omfatter etablering av et felles miljørom for næringsseksjonene i kvartalet. Tiltaket er lokalisert i bydel Gamle Oslo. Se saksnummer: 202210317. Status: Igangsettingstillatelse 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 - Barnehave. 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.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Sameiet har fjernvarme. Nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, så det brukes relativt lite strøm i seksjonene. Driftsleder i sameiet informerer pr. mail 22.12.2025 at det i april ble montert nye AMS strømmålere. Det er nå slutt på avregning av strøm. Eierne må selv tegne strøm med leverandør og det kommer egen faktura på forbruk av strøm fra dem. Dette er ikke en del av felleskostnadene. Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme på bad. Elektriske varmekabler på kjøkken. Luft til luft varmepumpe på det ene soverommet, fra 2018.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Sameie har inngått avtale om kollektiv levering av internett fra Telia. Uttaket er plassert i inngangspartiet. De nåværende eierne har aldri brukt TV-tjenesten. Internett grunnpakke inngår i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

P-plass følger ikke seksjonene og P-huset drives kommersielt. P-plassene eies av Linstow og driftes av Onepark.

En kan få leid parkeringsplasser fra Onepark. Kontakt de og du får en gunstig leieavtale fra dem når du har bosteds adresse her. Det er flere leieavtaler i nærheten med Grønland Torg/Galleriet Øst: 3700,- pr. mnd. Nye Grønlandskvartalet 2000,- pr. mnd. Priser oppgitt av selger. Selgeren eier også en parkeringsplass i Rubina Ranas gate ca. 400 meter unna boligen. Denne kan selges til kjøperen ved behov. Denne inngår ikke i kjøpesummen.

VEI/VANN/KLOAKK

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

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehage:

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 2 min, 0,2 km

Breigata barnehage (1-5 år) 4 min, 0,3 km

Lille Grønland barnehage (0-2 år) 4 min, 0,4 km.

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) 9 min, 0,8 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 12 min, 0,9 km

Møllergata skole (1-7 kl.) 13 min, 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 18 min, 1,4 km

Jordal skole (8-10 kl.) 19 min, 1,6 km

Hersleb videregående skole 10 min

Heltberg gymnas 12 min, 0,9 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss:

- Linje 37 Fra Tøyengata
- Linje 60 fra Norbygata
- Oslo bussterminal med en rekke forskjellige ruter
- Linje 31,390E, 30, 31E med flere fra Hausmanns bru

T-bane

Alle linjer fra Grønland Torg-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.

ADGANG TIL Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt i dette sameiet. Grønlandshagen boligsameie har regulert kortere tid for korttidsutleie i henhold til vedtektene. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Dette er gjort i dette sameiet. Styret sier også at det er viktig å følge ordensreglene og vedtektene her og at det holdes en bra standard.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 30.11.1993.

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

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

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 5 etasje med enkel tilgang via heis: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom og badrom.

Balkong på 3 kvm.

Selger eier en privat parkeringsplass i Rubina Ranas gate og er åpne for å selge denne til kjøper ved behov.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.01.2026, utført av Tony Andre Moe.

STANDARD

Velkommen til Smalgangen 3 presentert av Kari Skottun i Notar. En lekker og tiltalende 3-roms selveierleilighet beliggende høyt i byggets 5 etasje med enkel adkomst via heis. Heisene ble tatt i regi av sameiet i 2025. Her bor du supersentralt med servicetilbud, butikker og fasiliteter rett utenfor døren. T-bane og buss i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til Bjørvika/ Sørenga og Oslo Sentralstasjon. Leiligheten har en praktisk og god planløsning med entré, stue/ kjøkken, bad og to soverom. Soverommene er praktisk plassert på hver ende av leiligheten for privatliv. Passer perfekt om det er to søsken eller venner som vil eie sammen. Leiligheten er oppusset i 2019 med nytt Ikea kjøkken, malte vegger, himling og dører i følge tidligere salgsoppgave. I 2020 ble boligen overflateoppusset på badrom med nye fliser, servant, Wc, dusj og ny armatur. Arbeid ble utført av fagfolk. I tillegg er det lagt ny eikeparkett i alle oppholdsrom i 2020. I 2024 ble det byttet kjøkkenfronter og kjøkkenheten ble skiftet. Det elektriske anlegget ble også oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken og badrom. Det er også utarbeidet en utleievurdering fra Utleiemegleren på kr. 21.000,-Selger eier en privat parkeringsplass i Rubina Ranas gate og er åpne for å selge denne til kjøper ved behov.

"Selger har elsket å bo her med dens supersentrale beliggenhet samtidig som du har kort vei til rekreasjonsområder med naturopplevelser som Akerselva, Vaterlandsparken, badeplasser på Bjørvika og Sørenga. I tillegg har du et stort mangfold av restauranter, kafeer, butikker og alt du måtte ha behov for i hverdagen. I tillegg er det kollektivtrafikk med t-bane og buss i umiddelbar nærhet."

Velkommen til en hyggelig visning!

Entré: Velkommen inn! Innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøyet. Skoskap og klesoppheng medfølger handelen. Malte vegger og malt himling. Døråpner med dør-calling. Entréen bringer deg naturlig videre inn i boligens andre rom.

Baderom: Pent baderom overflateoppusset i 2020 med nye fliser, servant, WC, dusj og armaturer. Sparklet malt tak med downlight. Ellers baderom av ukjent byggeår, men antatt før TEK97 i flg. takstmann. Badet er flislagt med delikate fliser i tidsriktige farger. Badet har veggmontert toalett, dusjhjørne og dører i herdet glass. Servant med oppbevaring, speil og belysning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel for en praktisk og lettvinthverdag. Vannbåren gulvvarme. Mekanisk avtrekk og tilluft fra tiliggende rom gjennom spalte under døren.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave. Slette kjøkkenfronter og laminat benkeplate med frittstående hvitevarer og integrert oppvaskkum. Kjøleskap, komfyr, fryser og oppvaskmaskin medfølger handelen. Eier byttet fronter på kjøkkeninnredning i 2024. Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Arbeidet utført av Brumunddal Elektro AS. Det er ikke påvist lekkasjesikring og lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kjøkkenhette er skiftet i 2024, i følge selger. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, avkast over tak. Styres av bryter på kjøkkenventilatoren. Tilluft gjennom vindus/veggventiler.

Stue: Romslig stue med god plass til spisebord og sofagruppe, samt innredning etter ønske. Stuen er i delvis åpen løsning som gir en god og åpen romfølelse. Leiligheten er beliggende høyt i byggets 5 etasje for en mer åpen atmosfære. Enstavs eikeparkett på gulv. Fra stuen er det innglasset balkong som vender mot Grønlands Torg. Kart limt på vegg vil medfølge. Tv-oppheng vil medfølge.

Boligen er utstyrt med smarthusløsning i følge selger via en Samsung SmartThings-hub. Gardinene styres via egne veggmonterte betjeningsknapper. Løsningen gir enkel og fleksibel styring av skjerming i hele boligen, og bidrar til økt komfort og funksjonalitet i hverdagen.

I tillegg er det bevegelsessensorer for belysningen i entréen, på badet og på kjøkkenet. Slik at lyset slår seg på når du kommer inn i rommet.

Balkong: innglasset balkong/veranda på ca 3m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

2 Soverom: Leiligheten har to soverom. Begge av god størrelse. Praktisk plassert på hver side av leiligheten for privatliv. Passer perfekt for par, familie, og også dersom man vil eie sammen med en venn eller familie. God plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. På hovedsoverom er det luft til luft varmepumpe installert som også brukes til kjøling/air-condition. Pumpen er ikke godkjent av sameiet. I følge driftsleder i sameiet er det ikke tillatt i sameiet med tilkobling av egen varmepumpe. Den er ikke installert i selgers eietid og var installert da selger kjøpte leiligheten. Det kan komme reaksjoner fra sameiet om å demontering på sameiers kostnad. Kjøper er informert om dette og ansvarlig for kostnader og ulemper dette måtte medføre. Soverom 2: Perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor eller kombinasjon av begge deler. Alt etter ønske og behov. Dette også av god størrelse. Leiligheten har to skyvedørgarderobes med godt med oppbevaring som medfølger handelen.

Medfølger: Skyvedørgarderobes og hvitevarer på kjøkken. Tv-feste stuen. Kart på vegg i stuen vil medfølge. Skostativ og klesoppheng i entré vil medfølge.

Vaskemaskin og tørketrommel kan kjøpes ved interesse.

Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad, og på kjøkkenet

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak med downlights på badet
- Sparklet/malt betongdekke med synlige elementskjøter

Dører:

- Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.
- Dører har flate terskler for luftgjennomstrømning til tilstøtende rom.

Elektriske anlegget:

- Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men med nyere automatsikringer og oppgraderinger ifm nytt kjøkken og bad. Sikringsskap er montert i entre.

Varmtvannstank:

- Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til sameiet.
- Radiatorene plassert under vinduer i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme på bad.
- Elektriske varmekabler på kjøkken.
- Luft til luft varmepumpe på det ene soverommet, fra 2018.

HVITEVARER

Kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Skyvedørgarderobes.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 67 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 3 m²

BRA totalt: 76 m²

SELVEIERLEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 67 m² Bad, Entré, Kjøkken, Stue, og 2 Soverom

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-e: 6 m² Bod på loft og i oppgangen.

BRA-b: 3 m² Innglasset balkong

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leiligheten har tilstandsrapport på eiendommen foretatt av Tony Moe. Arealene er hentet fra denne. Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Leiligheten disponerer en bod på loft på ca 3-4m², og en bod på ca 2m² i oppgangen i samme etasje som leiligheten. Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet:

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

Brannceller: Kommentar: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester: Kommentar: Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Det er gjort en god del overflateoppussing i leiligheten seinere år. Se også under konstruksjoner og egenerklæringskjema fra eier.

Krav for varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. I henhold til eiendomsskattelisten i Oslo fra 2025 er det lagt til grunn en formuesgrunnlag på kr. 4.110.719,- . Det er da ikke eiendomsskatt på leiligheten pt. Det er sannsynlig at det etter salg vil komme eiendomsskatt på denne boligen. Hva beløpet blir er uvisst. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 460,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4.460,-

Felleskostnadene økte 01.01.2026.

Akonto fjernvarme/varmtvann kr. 938,25

Renovasjon kr. 330,63 fra 01.01.2026

Avsetning vedlikeholdsfond kr. 371,-

Felleskostnad bolig kr. 2.707,95 fra 01.01.2026

Internett kr. 172,- fra 01.01.2026

Fjernvarme og varmtvann til seksjoner avregnes en gang i året, innbetales akonto pr mnd. Alt vil avregnes mot eksisterende eier, det blir opp til eier å gjøre opp med tidligere eier. Akonto strøm boliger ble stoppet pr 1.7.2025 da de fikk egne strømmålere for det.

I følge driftsleder i sameiet er det prat om å fikse noen balkonger etterhvert. Megler har forsøkt å få tak i styret for å høre om det er planlagt noe vedlikehold som vil medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. Megler har ikke mottatt svar fra dem pt.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 468 114,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 305 210,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator og er pr. 2023, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 150 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 640 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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:

301/230/421/83: tinglyst 17.07.1990 - Dokumentnr: 43532 - Erklæring/avtale:

Erklæring angående nettstasjon nr. 592 med diverse bestemmelser. Den kan ikke avlyses/slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Gjelder nettstasjon nr. 592 med diverse bestemmelser. Den kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverk.

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Oslo kommune eller den Oslo kommune utpeker har rett til å drive barnehage utendørs begrenset til 502 kvm.

1990/45572-2/105 27.07.1990 PANTSETTELSESERKLÆRING.

Beløp: NOK 15 000. Panthaver: SAMEIET. LØPENR: 1089355.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Sameiet har tinglyst sikkerhet på kr. 15.000,- i eiendommen for ubetalte felleskostnader.

Dette pantet har plikt til å vike prioritet for inntil 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

89770746

OM SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Grønlandshagen. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Seksjonseiere i gnr. 230, bnr. 421 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandshagen. Grønlandshagen består av 298 boligseksjoner, 21 næringsseksjoner (herav ett P-hus (parkeringsseksjon) og en barnehageseksjon), samt en seksjon for administrasjon.

Sameiet Grønlandshagen består av 320 eierseksjoner som fordeler seg slik: 298 boligseksjoner, 19 næringsseksjoner, 1 barnehage (næring), 1 p-hus (næring) og 1 sameieseksjon (eies av sameiet og er å anse som fellesareal).

Sameiet har egen nett-side www.gronlandshagen.no

Styregodkjennelse sendes til driftsleder@gronlandshagen.no

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Pt. er i følge forretningsfører ca. 50% av seksjonene registrert som utleid.

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

Sameiet har vaktmester og driftstekniker.

Prinsdal Malerservice er engasjert 4 dager i uken for å bistå drifts-organisasjonen med søppelhåndtering.

-Styret informerer at følgende er utført i 2025:

-Installert AMS målere i alle leilighetene.

-Ferdigstilt heisene i Smalgangen 3 i November 2025 og den er i drift.

Fremtidige planer i 2025. Styret har følgende fremtidige planer:

-Ferdigstille utskifting av heiser i alle oppganger, samt heisene til parkeringshuset

-Implementering av lekkasjesikring

-Karlegging av membraner på balkongene

-Energiltak, herunder vurdere oppgradering av SD anlegg

-Videre oppfølging av setningsproblematikk, med løpende vurdering av behov for utbedringer.

Økonomi:

Sameiet Grønlandshagen har satt i gang og gjennomført flere store prosjekter i 2023 og 2024:

- Det er utført omfattende arbeider på taket i 2023 og 2024, herunder utførlig sjekk, utbedring av skader, rens av tak og nedløp, impregnering, utskifting av pipehatter og rekkverk, montering av mønebånd. (Av dette var det kostnader på 1.930.000 som hadde forfall i 2024.)

-Etter flere lekkasjer, var det nødvendig å gjøre noe med taket. Arbeidene ble utført av Solid Eiendomsservice AS.

Styret forventer at taket vil klare seg i ca. 20 år før det vil være behov for nye, vesentlige utbedringer.

-Alle oppgangsdørene i sameiet ble skiftet ut i 2024.

-Det største prosjektet styret har satt i gang er utskifting av alle de 12 heisene i sameiet.

-Bygningsmessige arbeider til LBU AS

-Styret har også sørget for fortsatt oppfølging av setningene i eiendommen. I 2024 ble det foretatt to nye

målinger av Nerdrums Opmaaling og to leiligheter ble vurdert av Multiconsult. Det vil gjøres ytterligere oppmåling og oppfølging av setningene i 2025.

Sameie har også noen komplekse utfordringer.

Sameiet ligger i Oslo sentrum og det er utvist noe bekymringer fra noen av seksjonseierne på bakgrunn av dette:

- Mer enn 50% er utleieleiligheter

- Noen av disse er kortidsutleie - type airbnb

- Ombygging av seksjoner for å huse flere som er i strid med boligforskriften og hva den tillater.

- Utrygghet i nærmiljøet med stor trafikk av "ukjente" inne i oppgangene som er knyttet til den ulovlige hotelldriften. Det er også trukket frem at det har hendt at det er rus-bruk/omsetning i nærmiljøet, dels også inne i bygningsmassen (parkeringsseksjonen).

- Det er ønske om å bedre samarbeidet med tvillingsameiet Grønlandstunet.

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

KOMMENTAR FELLESGJELD

Pt. opplyser forretningsfører at det ikke er fellesgjeld i sameiet.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Det er ingen lån registrert for selskap per 12.09.2024.

ANDEL FORMUE

Kr. 40 834,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Årets resultat er negativt på grunn av store utgifter til utskifting av heiser, oppgangsdører og utbedring tak. Ingen av disse postene er aktivert i regnskapet og underskuddet er derfor stort. Styret foreslår at åretsunderskudd dekkes av egenkapitalen. Til tross for ekstraordinært store utgiftsposter og negativt resultat, har sameiet fortsatt solid økonomi.

Totalt er regnskapet avsluttet med et underskudd på 6.317.954 kroner. Økonomien i sameiet er likevel fortsatt solid og forventet egenkapital etter at heisprosjektet er fullført er ca. 7 millioner.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 er tillatt innenfor gjeldende lover og regler.

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

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

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og er vedlagt denne salgsoppgave.

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

Bestemmelser i husordensregler som er særlig verdt å bemerke seg: Salg/utleie: I h.h.t. vedtekter skal ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Søknadsskjema eierskifte og utleie finnes via hjemmesiden, boligperm.no eller sameiet. Uregistrerte leietakere kan bortvises fra sameiets grunn. Eiers ansvar ved problemer: Seksjonseier vil kunne måtte stå ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende regler. Spesielt påpekes hensetning av møbler og avfall i oppgang ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier. Språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

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

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

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

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

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

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

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

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

Røyking: Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger, loft, P-hus og andre fellesarealer inne. En må ikke kaste sneiper

ned på markiseduker, balkonger, terrasser og fellesareal da det øker brannfaren og en vil holdes erstatningsansvarlig.

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

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

Oppheng av tøy / risting matter: I Sameiet Grønlandstunet kan en bruke stativ gårdsrom ved oppgang 24.

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

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

Lagring: De fleste leiligheter har egen loftsbod, samt mulighet for å leie tilleggsbod (gjelder kun Grønlandshagen). Det er beboers ansvar å påse at bod holdes låst og at det ikke lagres propan og andre brann-/eksplosjonsfarlige elementer på loft. Det er forbudt å bruke balkong/terrasse for lagring. Kontakt sameiet ved behov for mellomlagring av møbler, m.v.

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

Brannvern og el-anlegg: Leietaker/eier må sette seg inn i gjeldende branninstruks og ivareta brannssikkerhet i egen seksjon og bod. Herunder gjennomføre egenkontroll utfra sjekkliste fra sameiet.

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

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

Energimåling: Strømmålere skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

Fjernvarme og vann: 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.

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

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

Vask/toalett: Fett, kaffegrut, matavfall m.v. må aldri helles i vask eller toalett. Husk at fett stivner så fort det blir

kaldt. Bind, bleier og andre typer av "fremmedgjenstander" må aldri skylles ned i toalett da det raskt kan medføre at hele avløpssystemet tetter seg med påfølgende konsekvenser og ansvar.

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

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

Avtrekk kjøkken: Filteret og avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres 1-2 ganger i måneden ved normal bruk av komfyren. Dette reduserer også faren for brann i avtrekket og oppover i kanalen. Avtrekk bad: Rengjør 2 ganger årlig ved å skru "ringen" rundt ventilen mot venstre og dra så hele innsatsen ut.

Filter innglasset balkong: Støvsug/rens årlig og vurder å skifte etter 2 – 3 år. Nye filtre kan du kjøpe hos sameiet. Utlufting: Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngår du nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Utlufting til oppgangen via entrédør er ikke lov. Matlaging må ikke forårsake matos ut i oppgang.

Det er ikke lov med motorisert avtrekk i boligseksjoner.

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

Vedtekter særlig verdt å bemerke seg:

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/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.

Seksjonseier har 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.

-utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærværk, vanninntrenging og uvær.

-ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre baderom iht. offentlige lover og regler. Originalt baderom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdspplikter 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.

- Utstyr og apparater som sanitær-, kjøle- og ventilasjonsutstyr i bruksenhet inkl. avtrekkskappe, brannvarslings- og slokkingsutstyr, svarapparat porttelefon.
- Det er ikke lov med motorisert avtrekk i boligseksjoner.
- Rør/ledninger som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner
- Elektrisk utstyr/infrastruktur fra og med hovedsikringi tavlerom
- Alle boder tilhørende seksjon

En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift. Selv om barnehagen kan medføre øvrige seksjonseiere ulemper, kan disse ikke vedta nedleggelse av barnehagen, og øvrige seksjonseiere kan ikke kreve erstatning eller noen annen form for kompensasjon som følge av ulemper av enhver art på grunn av barnehagedriften. Barnehagen skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift. Barnehagen har i barnehagens åpningstid eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen). Se Vedlegg A.

Næringsarealer: 1. og deler av 2. etasje av eiendommene gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil bli regulert til næringsforhold, i det vesentlige butikker. Etasjene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner. De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av atkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesarealer slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting, må respekteres. Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjonens frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses å være normal forretningsdrift i samfunnet. Dette innebærer også at det må aksepteres salgsfremstøt, reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

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

Dette utearealet, "2 meters beltet" skal kunne disponeres eksklusivt av det tilstøtende næringsareal, til reklameøyemed, salgsfremstøt, eventuelt. uteservering og lignende. Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art. Eiere av næringslokalene skal på sin side sørge for at utnyttelsen av utearealene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av utearealene skjer på en slik måte at øvrige eiere ikke forulempes mer enn sedvanlig ut fra den drift som skjer på stedet. Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

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

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

-Seksjonseiere og leietakere plikter å etterleve ordensregler, vedtekter og retningslinjer. Seksjonseiere er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger nevnte. Beboere er pliktige til å sørge for at besøkende etterlever ordensreglene.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

-Det er søppelrom på bakkeplan i oppgangen.

Seksjonseierne må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

18.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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 deknings salg 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

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Utleivurdering fra Utleiemegleren
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Ekstra ordinært årsmøte 2024
Protokollutskrift fra ekstraordinært årsmøte
Årsberetning 2025
Protokollutskrift årsmøte 2025
Ferdigattest
Originale tegninger
Nabolagsprofil

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.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

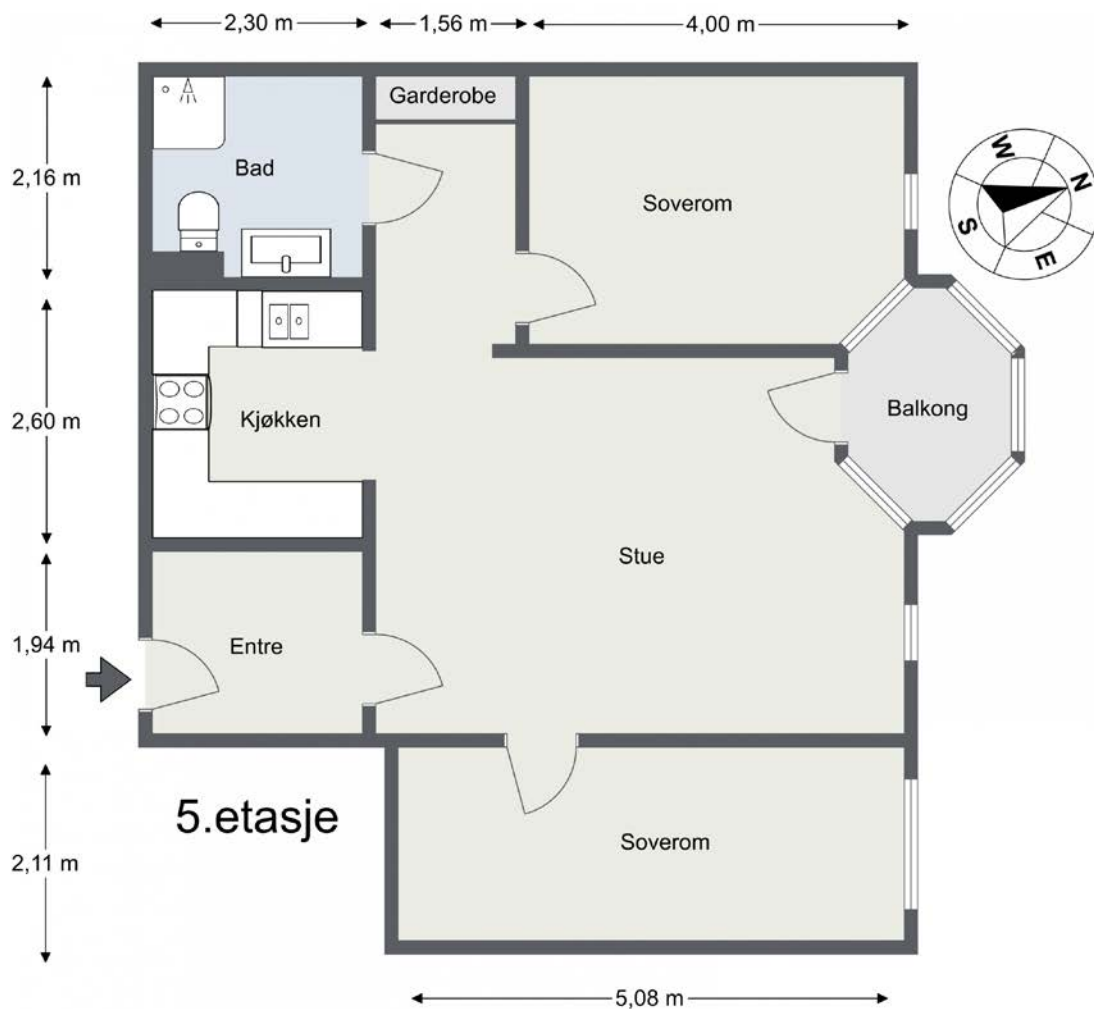
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Takstmanns Plantegning



Smalgangen 3



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

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 3

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Utlevurdering fra Utleiemegleren
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Ekstra ordinært årsmøte 2024
Protokollutskrift fra ækstraordinært årsmøte
Årsberetning 2025
Protokollutskrift årsmøte 2025
Ferdigattest
Originale tegninger
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Leilighet



Smalgangen 3, 0188 OSLO



OSLO kommune



gnr. 230, bnr. 421, snr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 12641-1224

Referansenummer: OI5644

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5. etasje i et bygg fra 1990.

Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes noe oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportens sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktagninger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/39dB.
Boligen har en innglasset balkong/veranda på ca 3m² med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er overflateoppusset i 2019, med nytt kjøkken, malte vegger, himling og dører.

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad, og på kjøkkenet.

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak med downlights på baderom
- Sparklet/malt betongdekke med synlige elementskjøter

Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

Dører har flate terskler for luftgjennomstrømning til tilstøtende rom.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besiktet sluk blant annet.

Badet er overflateoppusset i 2020, med nye fliser, servant, WC, dusj og armaturer.

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne og dører i herdet glass.
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Badet har mekanisk avtrekk.

Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under døra.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og laminat benkeplate med frittstående hvitevarer og integrert oppvaskum.

Dører/fronter på kjøkken i 2024.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Det er lagt fliser med elektrisk gulvvarme på kjøkkenet.

Arbeidene er utført av Brumunddal Elektro AS.

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Kjøkkenhette er skiftet i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlige vannrør av kobber og plast.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, avkast over tak.

Styres av bryter på kjøkkenventilatoren.

Tilluft gjennom vindus/veggventiler.

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.

Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme på bad.

Elektriske varmekabler på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe på det ene soverommet, fra 2018.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men med nyere automatsikringer og oppgraderinger ifm nytt kjøkken og bad.
Sikringsskap er montert i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

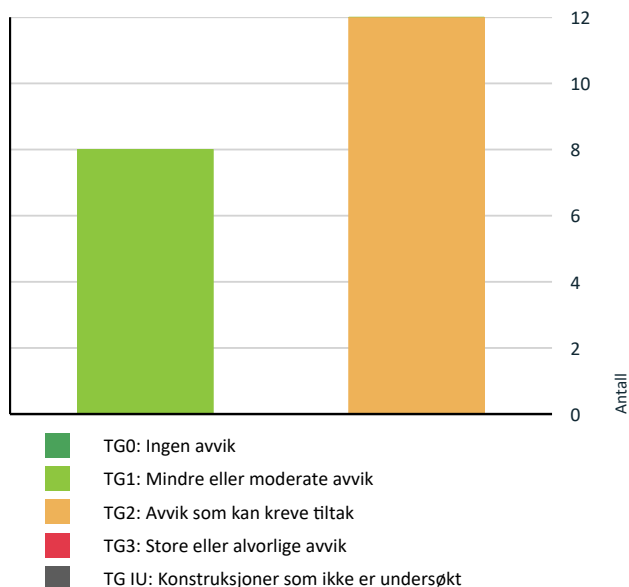
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 30.11.1993.

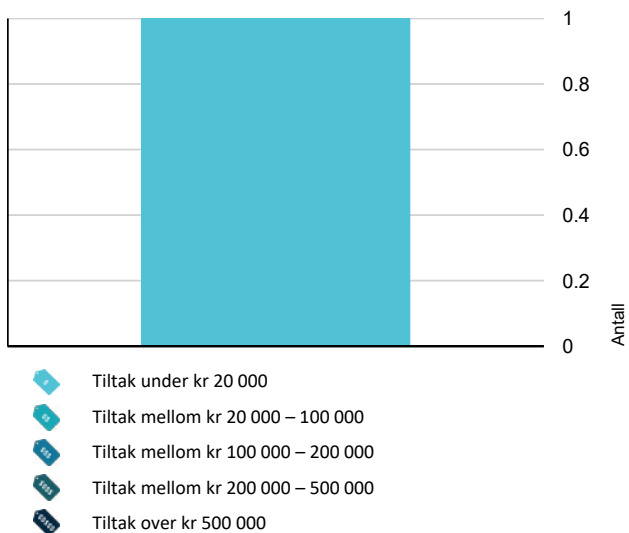
Tegninger og ferdigattest mottatt digitalt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og i egenerklæring.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduene er hentet fra datomerking på vinduene i boligen. Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Vinduer er som regel under sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt, og innsettingsdetaljer som vannbord m.m. er ikke vurdert. Vedlikeholdsplikten er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.

Det er i tillegg større risiko for punktering.

Avvik:

Det er registrert enkelte vinduer skrapet mot karm, som gir dårligere åpne-/lukkefunksjon.

Årsak:

Skjevhet i karm over tid, svelling/forskyving i karm eller monteringsfeil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

Tiltak:

Enkelte vinduer bør justeres slik at de ikke klyper i karmen. Justering eller skifte av beslag, evt. karm.

Konsekvens:

Redusert rømningsikkerhet, brukervennlighet og overflateskader på karm/vindu.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

1 TG 2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/39dB.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Avvik:

Tetningslistene er klemt flate eller har sprekker, noe som reduserer funksjonen.

Årsak:

Naturlig aldring, mekanisk slitasje eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dør bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

Konsekvens:

Redusert funksjon, dårligere tetthet mot trekk og lyd, samt svekket sikkerhet og komfort.

Tiltak:

Skifte tetningslister.

Konsekvens:

Slitte/defekte tetningslister kan føre til redusert tetthet, varmetap og kald trekk.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt balkongdør og kommenteres ikke.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass med dagens krav.

Det er i tillegg større risiko for punktering.

Avvik:

Dørbladet skrapet mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.

Årsak:

Kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.

Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer idag, men utskifting av dør bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

Konsekvens:

Redusert funksjon, dårligere tetthet mot trekk og lyd, samt svekket sikkerhet og komfort.

Tiltak:

Justere hengsler eller karm, eventuelt forsterke feste.

Konsekvens:

Økt slitasje og redusert funksjon når dørblad tar i karm.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en innglasset balkong/veranda på ca 3m² med utgang fra stue, via balkongdør.

Årstill: 1990

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er overflateoppusset i 2019, med nytt kjøkken, malte vegger, himling og dører.
I følge tidligere salgsoppgaver.

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad, og på kjøkkenet.

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak med downlights på badrom
- Sparklet/malt betongdekke med synlige elementskjøter

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som normal bruksslitasje/kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I soverommet er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Årstill: 1990

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

Dører har flate terskler for luftgjennomstrømning til tilstøtende rom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Tilstandsrapport

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svelling i nedkant av innerdøren mot badet.

Årsak:

Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning, for eksempel fra rengjøring, lekkasje eller høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares ved vedvarende problem.

Kappflaten i bunn bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak. Ved vedvarende svelling vurderes utskifting.

Konsekvens:

Ved fortsatt fuktpåvirkning kan skadene utvikle seg og føre til behov for utskifting.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Vannbåren gulvvarme på bad, og elektriske varmekabler på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe på det ene soverommet.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besiktet sluk blant annet.

Badet er overflateoppusset i 2020, med nye fliser, servant, WC, dusj og armaturer.

Arbeidet i 2020 er utført av Mgarddecor Michael Glazewski, i følge eier.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.

Årsak:

Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime løse fliser uten å ta de opp.

Konsekvens:

Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

5.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Regulerings ventil er plassert i luke inni i WC-sisternen. Lukk på toppen.

Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 170 cm og ca 16 mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-6 mm.

Gulvvarme, sluk og membran er fra byggeår, i følge eier.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforskrift), bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Termostaten for vannbåren gulvvarme er plassert inne i WC-kassen på badet. Termostaten er ikke lett tilgjengelig, uten å åpne kassen.

Årsak:

Plasseringen kan skyldes valg av løsning ved etablering eller senere ombygging av badet, der tilgjengelighet til termostat ikke er prioritert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved fremtidige arbeider eller oppgraderinger av badet bør plassering av termostat vurderes endret, slik at termostaten blir lett tilgjengelig for betjening og kontroll.

Konsekvens:

Manglende tilgjengelighet kan gjøre justering, kontroll og feilsøking av gulvvarmen lite brukervennlig, og kan føre til redusert komfort eller utilsiktet drift. Eventuelt lekkasjevann fra termostat og rør inne i kassa vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg i kassa og trenger inn i konstruksjonen.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

5.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rustfritt stål, fra byggeår.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avvik:

Det er ikke mulig å se mansjett eller andre synlige tegn til membran i sluket. Sluket er av eldre type uten klemring.

Årsak:

Forholdet skyldes at sluket er av eldre utførelse som ikke er tilpasset moderne membranløsninger, eller at membranløsning ikke er etablert eller ikke er synlig ved sluket. Det er ikke mulig å verifisere utførelse av membran uten destruktive inngrep.

Avvik:

Det er registrert et eldre stålsluk i dusjonen. Dette er en type uten løs vannlås, noe som gjør rengjøring og vedlikehold vanskeligere sammenlignet med moderne løsninger.

Manglende tilgang til vannlåsen gjør det krevende å fjerne hår og smuss, og det er økt risiko for vond lukt og funksjonssvikt over tid.

Årsak:

Sluket er av eldre type fra byggeåret, uten løs vannlås som tillater enkel rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, badet er i daglig bruk, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Videre overvåking anbefales. Ved rehabilitering eller oppgradering av våtrommet bør sluk og membranløsning etableres eller oppgraderes til en løsning tilpasset dagens anbefalinger, inkludert sluk med klemring og synlig tilkobling av membran.

Konsekvens:

Manglende eller ikke-verifiserbar membrantilkobling i sluk kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Risikoen vurderes som forhøyet sammenlignet med moderne våtromsløsninger.

Tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Utskifting av sluket og membranen er naturlig ved rehabilitering.

Konsekvens:

Økt risiko for tilstopping, vond lukt og redusert funksjon over tid. Manglende tilgang til vannlåsen gjør vedlikehold mer utfordrende.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne og dører i herdet glass.
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Alt utstyr på badet er oppgradert og byttet i 2020, i følge eier.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er montert vegghengt WC med innbygget systerne, og det er ikke registrert synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk. I henhold til forskrift og våtromsnormen skal slike installasjoner enten ha synlig lekkasjesikring (spalte) eller være plassert i et område med tett sjikt som leder vann til sluk. Dette er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Undersøke mulighet for etablering av drenering til sluk uten å skade membranen. Alternativt innhente dokumentasjon på lekkasjesikker løsning (f.eks. integrert sealingbag).

Konsekvens:

Ved en lekkasje i skjult systerne kan vann trenge ut i konstruksjon uten å oppdages, noe som kan føre til omfattende fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse risiko og at konstruksjonen rundt løsning for innebygget systerne bør observeres jevnlig.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Pådraget styres fra ventilator på kjøkken.

Tilluft fra tiliggende rom gjennom spalte under døra.

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført mot hverandre og i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

Tilstandsrapport

5.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og laminat benkeplate med frittstående hvitevarer og integrert oppvaskkum. Eier har byttet dører/fronter på kjøkken i 2024. Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast. Det er lagt fliser med elektrisk gulvvarme på kjøkkenet. Arbeidene er utført av Brumunddal Elektro AS. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin. Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.

Årsak:

Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefales at det ettermonteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens:

Økt risiko for omfattende følgeskader. Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

5.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Grunnventilasjon og forsert ventilasjon. Pådraget styres via bryter på ventilatoren. Kjøkkenhetta er skiftet i 2024, i følge eier.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er synlige vannrør av kobber og plast. Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.

Årsak:

Enkelte vannrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Avvik:

Det er ikke registrert synlig hovedstoppekran for boligens vannforsyning, men det er stengeventil på alle blandebatterier i leiligheten. For WC så sitter den i WC-kassa og lokket på toppen er løst og kan fjernes.

Hovedstoppekrane er en grunnleggende sikkerhetsfunksjon som skal være lett tilgjengelig for rask stenging av vannet ved skade eller vedlikeholdsarbeid.

Anbefales etablert i henhold til gjeldende VVS-norm, med plassering som gjør den enkel å betjene.

Årsak:

Boligen er oppført eller ombygget uten installasjon av hovedstoppekrane, eller den er fjernet/skjult uten tilgjengelighet.

Avvik:

Det er registrert at systemet mangler lekkasjvarsler og/eller avledning til sluk ved sisternen, noe som er et avvik fra anbefalt utførelse.

Årsak:

Mangelfull utførelse ved installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskifting av vannrørene.

Konsekvens:

Økende risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og bend. Potensial for omfattende vannskader hvis lekkasje oppstår.

Tiltak:

Det anbefales å montere godkjent hovedstoppekrane på innkommende vannledning, plassert lett tilgjengelig.

Konsekvens:

Ved lekkasje eller skade vil det gi unødvendig forsinkelse og større vannskader.

Tiltak:

Det anbefales at det etableres lekkasjvarsler/avledning til sluk for den innebyggede sisternen.

Konsekvens:

Lekkasje kan forbli skjult og gi omfattende fuktskader.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.

Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.

Årsak:

Enkelte avløpsrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert på deler av anlegget.

Avvik:

Det er ikke registrert tilgjengelig stakeluke på avløpsnett i boligen.

Inspeksjonsmulighet bør være tilgjengelig på hovedavløpet for effektiv spyling og rens ved eventuelle tette avløpsrør.

Årsak:

Feil eller manglende prosjektering/montering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke på strategiske steder og iht sanitærreglementet.

Konsekvens:

Vanskeligere vedlikehold/spyling og større inngrep ved tette rør. Følgeskader etter vannskader med avløpsvann i andre konstruksjoner i boligen.

Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen.

Det anbefales å følge opp tilstanden på avløpsrørene og planlegge for fremtidig utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen, samt potensielle kostnader knyttet til utbedring av vannskader.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, avkast over tak. Styres av bryter på kjøkkenventilatoren. Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en luft til luft varmepumpe i hovedetasjen fra 2018.

Denne er ikke funksjonstestet, men opplyst av eier at er i orden og fungerer som den skal.

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av anlegget (minst en gang pr/år), herunder kontroll av trykk og væsknivå for å opprettholde effektiv drift og forlenge levetiden på systemet.

Normal forventet levetid:

Luft/luft-varmepumpe: ca. 15–20 år

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet via vannbårent varmesystem basert på sentralvarme fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.

Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme på bad.

Det er fliser og elektriske varmekabler på kjøkkenet.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen. Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.

Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.

Tilstandsrapport

Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Termostaten for vannbåren gulvvarme er plassert inne i WC-kassen på badet. Termostaten er ikke lett tilgjengelig, uten å åpne kassen.

Årsak:

Plasseringen kan skyldes valg av løsning ved etablering eller senere ombygging av badet, der tilgjengelighet til termostat ikke er prioritert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Ved fremtidige arbeider eller oppgraderinger av badet bør plassering av termostat vurderes endret, slik at den blir lett tilgjengelig for betjening og kontroll.

Konsekvens:

Manglende tilgjengelighet kan gjøre justering, kontroll og feilsøking av gulvvarmen lite brukervennlig, og kan føre til redusert komfort eller utilsiktet drift over tid.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

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.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men med nyere automatsikringer og oppgraderinger ifm nytt kjøkken og bad.

Sikringsskap er montert i entre.

Det foreligger ingen dokumentasjon på hovedanlegget, utover at det foreligger en samsvarserklæring for nye varmekabler i kjøkkengulv med termostat, fra 2020.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.

1990

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

Ukjent

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

Nei

Det er kun fremlagt dokumentasjon for varmekabler og ny termostat til kjøkkenet i form av samsvarserklæring fra 2020, vedlagt.

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?

Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 12m.

Rekkverkshøyde er målt til 1,14 m.

TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverk må endres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

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

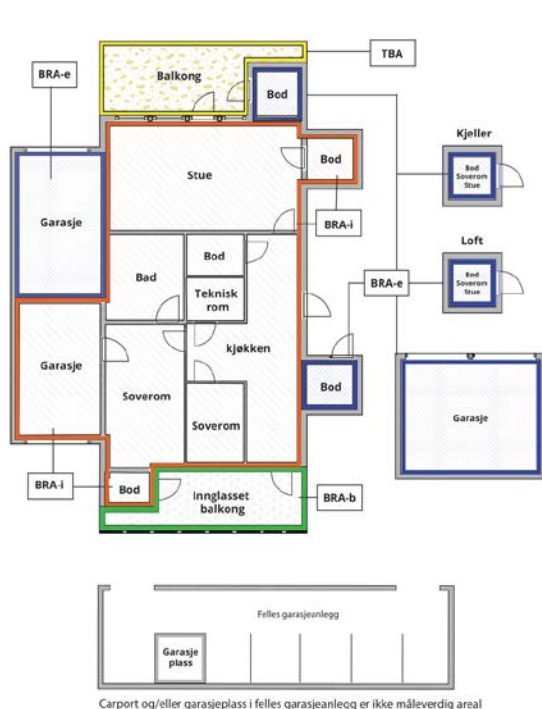
Hva er målverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	67	6	3	76	
SUM	67	6	3		
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2	Bod i på loft og i oppgangen	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på loft på ca 3-4m², og en bod på ca 2m² i oppgangen i samme etasje som leiligheten. Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 30.11.1993.
Tegninger og ferdigattest mottatt digitalt fra megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en god del overflateoppussing i leiligheten seinere år.
Se også under konstruksjoner og egenerklæringskjema fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Tony Moe	Takstingeniør
	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	421		83	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smalgangen 3

Hjemmelshaver

Matiuk Andrii, Superson Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje sentralt og populært område ved Grønlands Torg. Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	06.07.2020	Oversendt av selger elektronisk	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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."
- 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/O15644>

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

ANLEGGSEIER

Mgartdekor Michal Glazewski

Berger Langmoens veg 9C
2386 BRUMUNDDAL

Dato:

08.06.2020

Behandlet av:

Marius Dørum Haugrud

Telefon:

62353310

Epost:

post@brelektro.no

Anleggsadresse

Smalgangen 3, 0188 OSLO

Lime varmekabel i slisset betong på kjøkken

Type installasjon



Endring

Spenningsystem



400V TN

Utført i henhold til



NEK 400 2018

Merknader / kommentarer

Lagt varmekabel i kjøkken og lagt opp til termostat til varmekabel.

Autorisert Installatør



Kjetil Flathagen, Brumunddal Elektro AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

19.06.2020 - Kjetil Flathagen

[installatør / bemyndiget]

08.06.2020 - Marius Dørum Haugrud

[dokumentansvarlig]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0080/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrii Matiuk	Anna Superson

Gateadresse	
Smalgangen 3	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 18-0080/25

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: AM, AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Legging av ny flis,montering an nytt toalett, dusj og skap |
| Arbeid utført av | MGARTDECOR MICHAEL GLAZEWSKI |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ 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
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | In 2020, shortly after taking over, we discovered a leakage in the balcony roof due to heavy rains. This issue existed with the previous owner. Obos promptly fixed it at no cost to us. |
|-------------|--|
- 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
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | The kitchen laminate from the previous owners was damaged by a leak where the fridge stands. The floor was fully replaced in 2020 no issues since then. |
|-------------|---|
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Installasjon av varme gulv og termostat på kjøkkenet |
| Arbeid utført av | Brumunddal Elektro AS |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har Radonmåler

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

14

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

Beskrivelse

Naboene hadde veggedyr i Juni 2024. Det blir behandlet og den boligen aldri hadde skadedyr.

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

☒ Nei ☐ Ja

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
Anna Superson	d5cc21e21ded0a3539a40 26edc41bc5d59979fae	17.01.2026 19:14:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrii Matiuk	955103a867aa403229549 4fd6b74912efe4d1fac	17.01.2026 18:52:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0080/25

- 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>



Smalgangen 3, 0188 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

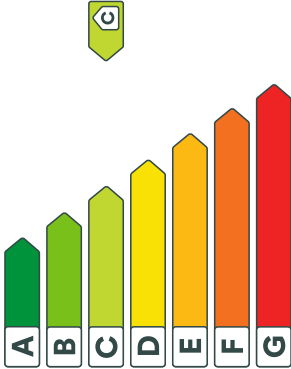
Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Energiattest



Adresse	Smalgangen 3, 0188 OSLO		
Dato for energimerking	12.01.2026	Merkenummer	Energiattest-2026-245204
Byggeår	1991	Bygningnummer	81092834
Gårdsnummer	230	Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	83	Bruksenhetsnummer	H0507



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	Lelighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
77 m²	67 m²
Ventilasjonstype	Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
127.32 kWh/m² per år
Energiarakter
C
Beregnet levert energi i lokalt klima
127.32 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Smalgangen 3. 0188 OSLO

GNR.**230** BNR. **421** SNR. **83** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedssleie: 21 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedssleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 06/01-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Niklas Lundstrøm

90718528

niklas.lundstrom@utleiemegleren.no



Oslo Øst Eiendomsmegling AS

Notar Gamle Oslo v/Kari Skottun

Hagegata 25, 0653 OSLO

E-post: kari@notar.no

Deres ref.: 18-0080/25

Vår ref.: 5862-1-083

Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Grønlandshagen

Organisasjonsnr: 982991803

Selskjonseier: Matjuk, Andrii

Medieler: Superson, Anna

Leilighetsnummer: 083

Adresse: Smaugangen 3, 0168 OSLO

Seksjonsnummer: 83

Gnr: 230

Bnr: 421

Opplysninger om boligselskapet:

• Forkjøpsrett: Nei

• Styregodkjenning: Ja

• Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89770746.

• Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

• Sikringsordning: Nei

• Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

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

• Påkostninger/utbedringer i boligselskapet. Se årsrapporten.

• Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje driftes av Linstow Eiendom.

Sameiet har egen net-side www.gronlandshagen.no

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

Fjernvarme og varmtvann til seksjoner avregnes en gang i året, innbetales akonto pr mnd. Alt vil avregnes mot eksisterende eler, det blir opp til eier å gjøre opp med tidligere eler. Akonto strøm boliger stoppes pr 1.7.2025 da de har fått egne strømmålere for det. Styregodkjennelse sendes til driftsleder@gronlandshagen.no. For produksjon av posikasseskilt og tilgang til elektronisk boligperm med all informasjon om din seksjon, renovasjon, ordensregler m.m. vennligst send epost til: posi@gronlandshagen.no. Ureglementert skilling vil bli fjernet! Kontakt vaktmester straks dersom problemer med vann, varme etc. Tlf. nr. felles tjenester: 22 17 75 70>> A konto innbetaling for strøm bolig stoppes fra 1.2023 da det monteres AMS-målere og alle boligene får egne abonnement på strøm til leiligheten. Dette er ikke godt i orden og vil komme avregning for 2023 utsendt fra sameiet. Akonto strøm for boliger vil komme sammen med felleskostnader fra 01.01.2024 igjen. Utleie skal alltid godkjennes av styret. Gebyret for utleie av seksjon kr 800 kroner pr. utleieforhold som sendes ut fra styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 258,25,-

Herav:

Akonto fjernvarme/varmtvann

Renovasjon

Avsetning vedlikeholdsfond

Felleskost bolig

Internett

Pr. dags dato

938,25

330,63 fra 01.01.2026

261,00

311,00

2 579,00

169,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Imbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post resianseloforsjorsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 871,-

Fradragsberettigede kostnader: 1,-

Annen formue: 40 834,-

Gjeld: 0,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf-Erik Vollen, e-post: gronlandshagen@styretrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oel@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

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



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

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

VEDTEKTER

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

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

§ 11. Ordensregler	7
§ 12. Fellesutgifter	7
§ 13. Mindretallsvern	8
V. Arealbruk	9
§ 14. Barnehage	9
§ 15. Næringsarealer	9
§ 16. Parkeringsarealer	9
§ 17. Gangarealer	10
VI. Kameraovervåking	10
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer	10
VII. Vedlegg	11
Vedlegg A: Karsskisse Grønlands Torg	11
Vedlegg B: Oversikt sameieeksponer/samelebrøk	11
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar	14

I. Innledning

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

§ 1. Navn

§ 2. Sameiet

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

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

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

II. Tiliftsvers

§ 3. Styret

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

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet, mens styret selv velger 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.

Vedtekter
Konstituering: 30.10.1990

Sameiet Grønlandshagen

Side 1 av 14
Sist revidert: 29.04.2021

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

Styret skal til enhver tid sørge for at eiendommen med bebyggelse er fullverdforsikret. Egenandel ved forsikringsstilfeller i en seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift med mindre forsikringsstilfelle 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 seksjonseierens 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 innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

Sameiet Grønlandshagen

Vedtekter
Konstituering: 30.10.1990

Side 2 av 14
Sist revidert: 29.04.2021

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. Valgkomiteén

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

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

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

Valgkomiteén 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.

Valgkomiteéns konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomiteén 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 valgkomiteén som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteén 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 valgkomiteén 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 overfor 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.

Stemmereglene

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.

Flerfallskrav 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,
 - samykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - samykke til resekjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller ullegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flerfallskrav særlig bomljøtiltak,
 - 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 rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsetteelse. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten 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 funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

§ 10. Vedlikehold

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarelig 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 forsvarelig 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 forsvarelig 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

- bruk, tilsyn, kontroll og kjemiskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukningsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg,
- holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i molsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet,
- skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurandrift,
- sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis,
- ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetsleiens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket,
- 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,
- varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere,
- varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsutrusting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtrekkelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepen. Eget regelverk for skilling 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.



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

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

- 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, utskifting 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, hærværk, vanninntrenging og uvær.
- l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre baderom iht. offentlige lover og regler. Originalt baderom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

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

§ 11. Ordensregler

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

§ 12. Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

§ 13. Mindretallsvern

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

V. Arealbruk

§ 14. Barnehage

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

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

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

§ 15. Næringsarealer

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

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

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

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

§ 16. Parkeringsarealer

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

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

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

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

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

De øvrige fremtidige seksjonseiere i bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) har plikt til å respektere at garasjeeksjonen 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, forurensning og annet som denne døgnkontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

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

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

§ 17. Gangarealer

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

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppganges inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer

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

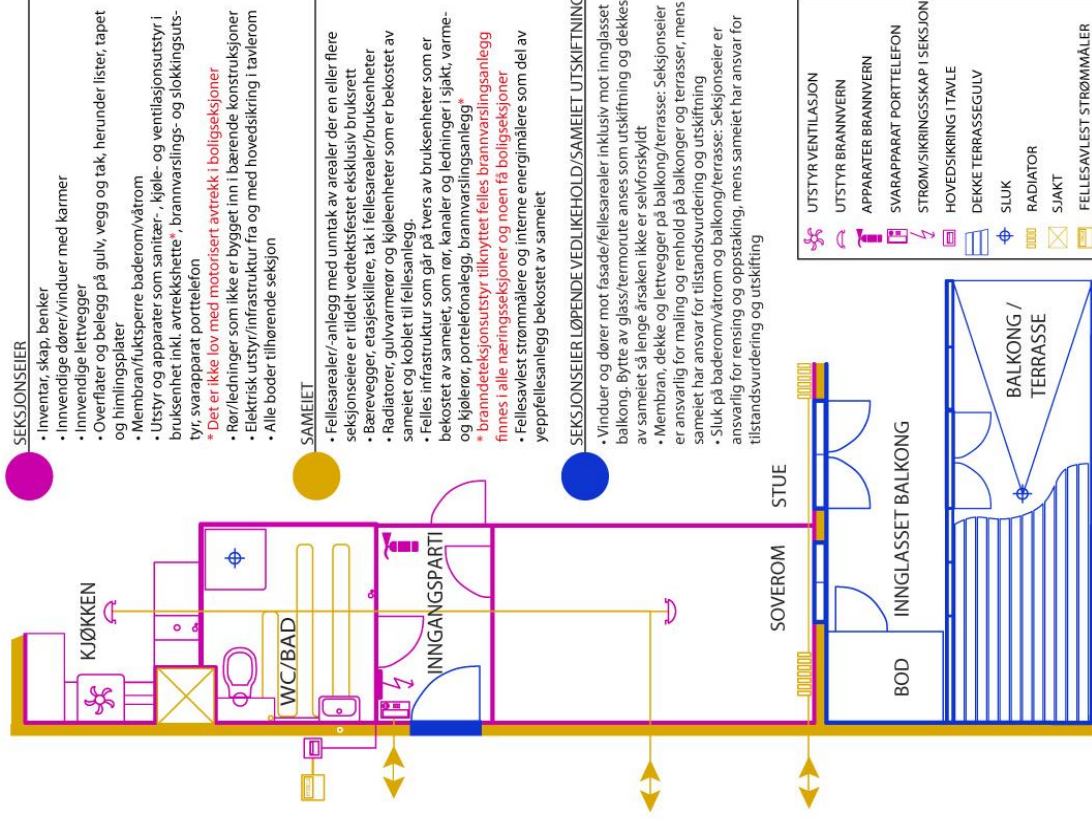
[illegible]

Søk.			Tinglyst			Sameiebrok			Søk.			Tinglyst			Sameiebrok					
1	B	Type	87	brok		87	brok		108	B	Type	70	brok		215	B	Type	58	brok	
2	B		70			70			109	B		87			216	B		53		
3	B		58			58			110	B		87			217	B		62		
4	B		58			58			111	B		75			218	B		59		
5	B		58			58			112	B		57			219	B		55		
6	B		70			70			113	B		72			220	B		88		
7	B		70			70			114	B		69			221	B		67		
8	B		87			87			115	B		64			222	B		87		
9	B		87			87			116	B		75			223	B		67		
10	B		66			66			117	B		75			224	B		67		
11	B		58			58			118	B		57			225	B		92		
12	B		58			58			119	B		72			226	B		55		
13	B		70			70			120	B		72			227	B		69		
14	B		87			87			121	B		64			228	B		49		
15	B		87			87			122	B		75			229	B		55		
16	B		65			65			123	B		75			230	B		70		
17	B		58			58			124	B		56			231	B		55		
18	B		58			58			125	B		72			232	B		55		
19	B		58			58			126	B		69			233	B		49		
20	B		70			70			127	B		64			234	B		49		
21	B		87			87			128	B		75			235	B		64		
22	B		87			87			129	B		75			236	B		83		
23	B		66			66			130	B		57			237	B		78		
24	B		58			58			131	B		72			238	B		64		
25	B		58			58			132	B		69			239	B		49		
26	B		87			87			133	B		64			240	B		49		
27	B		70			70			134	B		75			241	B		55		
28	B		58			58			135	B		51			242	B		64		
29	B		58			58			136	B		49			243	B		55		
30	B		58			58			137	B		55			244	B		70		
31	B		70			70			138	B		55			245	B		53		
32	B		87			87			139	B		55			246	B		59		
33	B		87			87			140	B		55			247	B		65		
34	B		70			70			141	B		58			248	B		59		
35	B		58			58			142	B		53			249	B		68		
36	B		58																	

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
53	B	87	87	160	B	70	49	267	B	49	49
54	B	87	87	161	B	55	55	268	B	49	49
55	B	87	70	162	B	65	64	269	B	64	64
56	B	58	58	163	B	49	49	270	B	83	83
57	B	58	58	164	B	64	64	271	B	78	78
58	B	58	58	165	B	83	83	272	B	63	63
59	B	58	58	166	B	78	78	273	B	55	55
60	B	87	87	167	B	64	64	274	B	66	66
61	B	87	87	168	B	49	49	275	B	55	55
62	B	66	66	169	B	49	49	276	B	69	69
63	B	58	58	170	B	55	55	277	B	62	62
64	B	58	58	171	B	64	64	278	B	66	66
65	B	58	58	172	B	55	55	279	B	56	56
66	B	70	70	173	B	70	70	280	B	96	96
67	B	87	87	174	B	53	53	281	B	90	90
68	B	87	87	175	B	59	59	282	B	72	72
69	B	65	65	176	B	60	60	283	B	60	60
70	B	58	58	177	B	59	59	284	B	96	96
71	B	58	58	178	B	68	68	285	B	74	74
72	B	58	58	179	B	58	58	286	B	55	55
73	B	70	70	180	B	58	58	287	B	61	61
74	B	87	87	181	B	53	53	288	B	55	55
75	B	87	87	182	B	62	62	289	B	77	77
76	B	66	66	183	B	59	59	290	B	56	56
77	B	58	58	184	B	55	55	291	B	66	66
78	B	58	58	185	B	88	88	292	B	62	62
79	B	58	58	186	B	67	67	293	B	66	66
80	B	70	70	187	B	87	87	294	B	56	56
81	B	87	87	188	B	67	67	295	B	63	63
83	B	87	87	189	B	92	92	296	B	55	55
84	B	70	70	190	B	55	55	297	B	55	55
85	B	58	58	191	B	69	69	298	B	71	71
86	B	58	58	192	B	49	49	299	N	139	121
87	B	58	58	193	B	55	55	300	N	133	116
88	B	87	87	194	B	70	70	301	N	206	179
89	B	87	87	195	B	55	55	302	N	133	116
90	B	70	70	196	B	65	65	303	N	133	116
91	B	58	58	197	B	49	49	304	N	206	179
92	B	58	58	198	B	64	64	305	N	133	116
93	B	58	58	199	B	83	83	306	N	133	116
94	B	70	70	200	B	78	78	307	N	133	116
95	B	87	87	201	B	64	64	308	N	206	179
96	B	87	87	202	B	64	64	309	N	128	111
97	B	65	65	203	B	49	49	310	N	323	0 ¹
98	B	58	58	204	B	49	49	311	N	258	224
99	B	58	58	205	B	55	55	313	N	252	219
100	B	58	58	206	B	64	64	316	N	257	223
101	B	58	58	207	B	55	55	319	N	176	153
102	B	70	70	208	B	70	70	321	N	122	106
103	B	87	87	209	B	53	53	322	N	207	180
104	B	66	66	210	B	59	59	324	N	473	411
105	B	58	58	212	B	65	65	325	N	316	275
106	B	58	58	213	B	59	59	327	N	17223	5063
107	B	58	58	214	B	68	68	328	N	252	219
Type: B = Boligseksjon N = Næringsseksjon				¹ Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.				Areal bolig 19 593 Areal næring 4 319 Areal P-nhus 17 223 Areal totalt 41 135			
								19 593 3 475 5 063 28 121			

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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





ORDENSREGLER

GRØNLANDSHAGEN

Innhold

- 1. Generelt**
 - 1.1. Formål
 - 1.2. Plikter og håndheving
- 2. Ny seksjonseier/leietaker**
 - 2.1. Salg/utleie
 - 2.2. Skifting
- 3. Flytting & Transport**
 - 3.1. Flytting, heisbruk og traileutlån
- 4. Miljø & Sikkerhet**
 - 4.1. Ro og orden
 - 4.2. Dører/porter/vinduer
 - 4.3. Besøk og ukjente
 - 4.4. Skader og forsikring
 - 4.5. Barn og lek
 - 4.6. Dyrehold
 - 4.7. Grillong og røyking

- 7. Særskilte regler næring**
 - 7.1. Orden næringsarealer
 - 7.2. Vareeksponering/uteservering
 - 7.3. Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafagangen
 - 7.4. Utsillingsvinduer forretninger
 - 7.5. Plakater, statuer og plakatabukker utvendig
 - 7.6. Markiser, skilling, foliering/avblending, maling m.v.
 - 7.7. Varelevering/-transport
 - 7.8. Særskilte krav VVS næring
 - 7.9. Brannvern og internkontroll næring
 - 7.10. Avfallshåndtering næring

1. Generelt

1.1. Formål

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

1.2. Plikter og håndheving

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

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

2. Ny seksjonseier/leietaker

2.1. Salg/utleie

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

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

2.2. Skifting

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

3. Flytting & Transport

3.1. Flytting, heisbruk og traileutlån

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

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

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



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

3.2 Parkering og sykler

P-plass følger ikke seksjonene og P-huset drives kommersielt. Kontakt Onepark hvis du ønsker å leie p-plass.

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

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

4. Miljø & Sikkerhet

4.1. Ro og orden

Utearealer/oppganger: Vis hensyn ved bruk av uteareal. Etter **21.00** skal det være ro ute og i oppganger.

Uteaktivitet etter dette må ha lavt støynivå og være avsluttet **23.00**. De som kommer nattetid må være lavmælte.

Egen seksjon: En plikter å sørge for ro i egen seksjon mellom **23.08**. En må på øvrige tider avpasse bruk av TV, radio, musikk, karaoke, vaskemaskin, sosiale aktiviteter, lek m.v. Husk at vi har naboer som arbeider skift eller har små barn. Høytalere m.v. skal ikke plasseres rett på gulv. Passende "isolering" skal brukes der mulig. Musikkøvelser/undervisning som kan forstyrre andre krever samtykke fra styret og berørte.

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

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

4.2. Dører/porter/vinduer

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



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

4.3. Besøk og ukjente

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

4.4. Skader og forsikring

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

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

4.5. Barn og lek

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

4.6. Dyrehold

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

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

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

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

4.7. Grilling og røyking

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

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

4.8. Antenner og parabol

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

4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.

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

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

4.10. Oppheng av tøy / risting matter

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

4.11. Flagging

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

5. Avfall & Oppbevaring

5.1. Hensetning i fellesareal

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

5.2. Avfallshåndtering bolig

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Lagring/mellomlagring

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

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

6. Egenkontroll seksjon

6.1. Indre vedlikehold

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

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

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

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

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

6.2. Brannvern og el-anlegg

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



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

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

6.3. Energimåling

Strømmålere skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

6.4. Fjernvarme og vann

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

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

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

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

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

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



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

6.5. Ventilasjon/inneklima

Luftavtrekk på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luft sirkulasjon og luftkvalitet. Sørg for god tiluft ved å åpne vindusventiler i alle rom (eventuelt i tillegg åpne vindu eller dør for kortere perioder).

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

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



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

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

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

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

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

6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

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

7. Særskilte regler næring

7.1. Orden næringsarealer

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

7.2. Vareeksponering/utseservering

All utplassering skal fremtre som ren, ryddig og stilren og bære preg av utstilling og ikke oppbevaring. Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre. Eksponering i regi av leverandører skal godkjennes av senterleder. Varer som utstilles/selges ute må ikke avvike fra utvalg i forretning. Vareeksponering/utseservering ute skal kun skje innenfor oppgitte ytergrenser da gaten er av varierende bredde for å sikre ferdsel for følgjengere og syklist, samt påbudt bredde for nødutrykning som brann, sykebil o.l.:

<i>Smalgangen 1-13 (fra Olafiagangen til P-husinngang)</i>	<i>Maksimum 1,50 m ut fra vegglin (i 2 meters belte).</i>
<i>Smalgangen 31-45 (Smalgangen,Spiseri og veggen videre)</i>	<i>Maksimum 1,50 m ut fra vegglin (i 2 meters belte).</i>
<i>Smalgangen 44 (Frisk & Grønt Beirut Kebab)</i>	<i>Maksimum 1,20 m ut fra vegglin (i 2 meters belte).</i>
<i>Grønland 2-23 (Bobs Pub – Apotek I)</i>	<i>Ingen varer/utseservering tillatt på fortauet.</i>
<i>Olafiagangen</i>	<i>Ingen bruksrett i 2 meters belte, søknadspliktig sameite)</i>

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

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

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

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

7.4. Utstillingsvinduer forretninger

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

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

7.5. Plakater, stativer og plakatbukker utvendig

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

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

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

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

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

7.7. Varelevering/-transport

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

7.8. Særskilte krav VVS næring

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

7.9. Brannvern og internkontroll næring

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

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

7.10. Avfallshåndtering næring

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



Brann: 110
Politi: 112

Lege:
Servicetelefon 24/7: 22 17 75 10

E-post: post@gronlandshagen.no
Hjemmeside: www.gronlandshagen.no

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Røde Kors i Hausmannsgate 5, sal Henry Dunant.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Annen informasjon - Innmeldte saker

Styret har mottatt 5 innmeldte saker innen fristen som forslagsstiller ønsker behandlet av årsmøte. Styret anbefaler at eierne stemmer **MOT** forslagene. Bakgrunnen til dette kommer frem i styret sin innstilling og vi ber eierne lese dette før de avgir sin stemme. En sak er i ettertid trukket av forslagstiller.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte
8. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte
9. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning for utleie må trekkes tilbake
10. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene
11. Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schröder - Godtgjørelse til styret for neste periode
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

Styrets innstilling

Det ble foreslått å anse de registrerte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak
Vedtatt

Sak 3

Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Årsrapport til orientering

b) Godkjenning av årsregnskap

c) Årets resultat er negativt på grunn av store utgifter til utskifting av heiser, oppgangsdører og utbedring tak. Ingen av disse postene er aktivert i regnskapet og underskuddet er derfor stort. Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapporten tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport rev og regnskap 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

Styret foreslår at honoraret er uendret fra 2024. Det har i perioden vært ekstra stor arbeidsbelastning på styret med gjennomføring og oppfølging av mange og store vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler og oppgaver som har medført mye arbeid og mtevirksomhet. I henhold til tidligere praksis har styret vedtatt fordeling av honoraret. Det er i vurderingen lagt til grunn ansvar, tilstedeværelse, oppgaver, innsats og ønsker,

herunder den skattemessige belastning samt hensyn til eventuelle individuelle inntektsbegrensninger. Det er konsensus i styret om fordelingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler elerne å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

Sak 7

Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst - § 5. Årsmøtet - lyder slik:

"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.... forts..."

Forslag til endring inn som nytt avsnitt 2 (i bold skrift) i § 5. Årsmøtet:

"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett... forts..."

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra Juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtekter som er i strid med loven.

Med bakgrunn i at forslaget er i strid med eierseksjonsloven anbefaler styret at elerne stemmer MOT forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning

Sak 8

Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Måten årsmøter (og ekstraordinære årsmøter) har vært gjennomført på siden før COVID19 (digitalt), har etter min mening, generert et eierdemokratiproblem hos oss.

Seksjonseierne har ikke siden COVID19 hatt muligheten til å utøve sin rett gjennom forretningsorden under et fysisk årsmøte til å foreslå alternative forslag til saker som skal behandles/skal opp til avstemning. Vi har heller ikke hatt anledning ved valg av representanter til styret og valgkomité, å komme med benkeforslag som alternativer til valgkomiteens innstilling.

Dessuten, slik de digitale årsmøtene (og ekstraordinære årsmøter/suppleringsvalg) har blitt gjennomført, har ikke seksjonseierne, på en meningsfull måte, kunne stille spørsmål (og motta svar) eller kommentere under styrets redegjørelse for årsrapporten, regnskapet og i andre saker på sakslisten som fortløpende behandles. Å innkalle til informasjonsmøter, som styret prisverdig har gjort, erstatter på ingen måte dynamikken i et årsmøte slik det er beskrevet over. Organiseringen av stemmegivningen har dessuten vært dystfunksjonell og er kritikkverdig.

Lovendringen/forordningen i/til Eierseksjonsloven som ble gjort i forbindelse med covid gav styrene rett til å bestemme at årsmøtene kunne holdes digitalt. Dette var begrunnet i smittevern hensyn. Det er i dag en begrunnelse som ikke kan legges til grunn for å avslutte et digitalt årsmøte. Allikevel har denne muligheten blitt beholdt (altså digitalt årsmøte), antakeligvis med en begrunnelse om at dette er en kostnadseffektiv måte å gjennomføre årsmøter på, men tiltenkt helt andre sameler enn vårt. Ordningen er omstridt og krever uansett at eierdemokratiet ivaretas på en behørig måte. Dette har ikke vært ivare tatt hos oss.

Noen frykter at fysisk årsmøtet kan åpne opp for "kupp" fra krefter som er beskrevet som å drive med ulovlig utleie. Det har vært urovekkende rapporter fra vårt "tvillingsameie", men jeg frykter ikke dette hos oss nå. Styret har i flere omganger informert om denne virksomheten overfor seksjonseierne, og har advart mot å avgi fullmakter som igjen kan misbrukes. Vi andre vil også kunne bidra og for min del vil jeg på denne måten sterkt oppfordre seksjonseierne til nøye å vurdere hvem man gir sin fullmakt til.

Demokratiet kan av og til være en «messy business», men vi må ikke bli svake og slutte å tro på det som er selve bærebjelken i samfunnet vårt. Det ble litt høystemt, men det er sant.

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtak som er i strid med loven. Styret anbefaler elerne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å avholde fullverdige fysiske årsmøter. Unntaksvis kan det avholdes heldigitalt årsmøte og eventuelt også ekstraordinære årsmøter, først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte (og eventuelle ekstraordinære årsmøter), skal redegjøres grundig og det skal tydelig fremgå hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.

Sak 9

Sak fremmet av Rune Hultgreen – Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:
Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:

Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

1. Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut
- Eierseksjonsloven § 24 sier at en seksjonseier fritt kan leie ut sin boligseksjon uten godkjenning fra styret.
 - Styret kan kreve at eieren gir melding om hvem som skal bo der, men de har ingen rett til å nekte utleie eller kreve forhåndsgodkjenning.

2. Styret kan ikke overstyre loven
- Selv om sameiet har vedtekter som sier at utleie må godkjennes, er slike vedtekter ugyldige hvis de går utover lovens grenser.
 - Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet.

3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

- Kreve melding om utleie (hvem som bor der, kontakinfo).
- Påse at leietaker følger husordensreglene (men dette er fortsatt seksjonseierens ansvar).
- Begrense korttidsutleie (Airbnb, osv.) hvis vedtektene har en lovlig bestemmelse om dette.

4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

- Du kan nekte å sende søknad og vise til eierseksjonsloven § 24.
- Hvis styret nekter deg å leie ut uten god grunn, kan du klage til Husleietvistutvalget eller ta saken til tingretten.
- Hvis du lider økonomisk tap (feks. ikke får leid ut pga. styrets ulovlige krav), kan du kreve erstatning.

Jeg tror alle vi seksjonseiere støtter styrets initiativer for å begrense ulovlig ombygginger og utleie, men her står vi i fare for å helle «barnet ut med badevannet» og kan risikere at det er vi selv som sitter på tiltalebenken (styret).

Det er foruroligende at styret har brakt dette helt fram til nevnte lovstridige pålegg til seksjonseierne. Enkle søk og undersøkelser ville raskt avklare det lovstridige i pålegget. En kan spørre seg om kvaliteten på juridiske råd styret har mottatt.

Mange seksjonseiere leier ut sine enheter i perioder, både i form av Airbnb - korttidsutleie (under 30 dagers sammenhengende) og det jeg vil kalle kontraktsutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglens bestemmelser. Disse fortjener ikke den stigma som er i ferd med å skapes som «utleie-haier» som driver ulovlig utleie.

Jeg har selv i perioder lånt ut/leid ut min seksjon, har tatt svært godt hånd om mine gjester og har sørget for at reglene følges. Jeg har kun hatt gode erfaringer og jeg vil påstå at mine gjester har bidratt til å gi en positiv omtale av bydelen vår, og vårt sameie.

Styret kan likevel gå hardt på den ulovlige virksomheten etter følgende formulering: "Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet."

Her er etter min mening klernen at sameiet kan kreve å være (godt) informert om virksomheten og med rett til å følge godt med (og kunne samle dokumentasjon). Med dette som grunnlag, kunne nekte utleie, eller gå videre med rettslige prosesser.

Denne retten til å være «informert» er dessuten svært legitim og saklig begrunnet med hensyn til HMS, først og fremst brannvern, men også andre nødsituasjoner.

Det bør etableres et dynamisk digitalt register hvor det enkelt kan legges inn kjerneinformasjon om leietagere, men hvor hensyn til personvern må ivaretas («alles», selv ikke i styret, skal ikke kunne gå inn og se hvem som bor eller oppholder seg hvor) og det må etableres en autorisasjonsordning for daglig tilgang til dette registeret. Så må det teknisk legges til rette for at det i krisesituasjoner gis nødvendig og øyeblikkelig tilgang for skadestedsledelse/operativ ledelse (politi, brannvern og helse) i tillegg til sameiets ansvarlige på stedet.

Ambisjonen må allikevel ikke vokse til å ha full oversikt over alle som oppholder seg innenfor sameiet område selv om dette ideelt sett helt sikkert hadde vært ønskelig i krise og nødsituasjoner. Vi er ikke der enda selv om mange bedrifter og offentlige institusjoner opererer slik i dag (strengt adgangssystemer).

Styrets innstilling

Styret forholder seg til eierseksjonsloven og dagens vedtekter jf § 9 råderett.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

«Styrets inngripende brev og pålegg angående «søknad» om utleie med påfølgende «godkjenning» for utleie kan finne sted, er ulovlig og skal trekkes tilbake eller omformuleres innenfor rammen av lov til: «krav om registrering / melding om utleie / eventuelt en etablering av en beboeroversikt». Vedtektene omformuleres slik at de er i samsvar med eierseksjonsloven.»

Sak fremmet av Rune Hultgreen – Revisjonen av vedtektene

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Våre vedtekter er ikke tilpasset dagens situasjon. De er utformet i et vanskelig tilgjengelig språk og med mange snirklete formuleringer. Det er også mange unødvendige og selvfølgelig formuleringer som bør strykes eller kortes kraftig ned. På enkelte punkter strider dessuten vedtektene med eierseksjonsloven. Opp gjennom årene har det blitt gjort endel vedtektsendringer. Mange har vært svært svakt begrunnet og hvor det er vanskelig å følge logikken - og helheten. Spesielt gjelder dette etter at covid19 traff oss og hvor det kun har blitt avholdt digitale årsmøter uten mulighet til å påvirke utformingen. I en digital tidsalder er det ingen formuleringer i vedtektene som tar høyde for dette (eksempelvis digitale årsmøter kontra fysiske årsmøter).

Selv om forslagene over til vedtektsendringer skulle få nødvendig flertall, bør, etter min mening, vedtektene få en helhetlig gjennomgang nå.

Jeg kan redegjøre nærmere for dette under årsmøtet hvis ønskelig.

Styrets innstilling

Det pågår et samarbeid med styret i Grønlandstunet om en total revidering av vedtektene. Vi anbefaler at det påtroppende styre organiserer arbeidet slik de finner mest hensiktsmessig.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

"Det etableres en komité som skal gjennomgå sameiets vedtekter. Den skal framlegge sin rapport og foreslå nødvendige endringer til årsmøtet i 2026. Komiteen skal bestå av tre medlemmer som utnevnes på innværende årsmøte. Årsmøtet inviteres til ytterligere utforming av mandatet (utover teksten i ovennevnte avsnitt) hvis dette finnes nødvendig."

Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder - Godtgjørelse til styret for neste periode

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen v/ Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte i år til årsmøte neste år (2025-2026))

Forslag til vedtak

Samlet styrehonorar for årsmøteperioden 2025-2026 utgjør kr 600 000. Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 200 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter nærmere vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas til totalt kr 600 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alf Erik Vollen
Ekstern, juridisk ekspertise og svært lang erfaring i ledelse og forvaltning av sameier som vårt

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åse Birgitte Elle
Representant fra næring
- Kaamila Yusuf
Beboer
- Oliver Lode
Seksjonseier

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Schjelderup
Seksjonseier
- Kristian Schrøder
Seksjonseier
- Rune Hultgreen
Seksjonseier

Vedlegg

ÅRSRAPPORT FOR 2024

I henhold til eierseksjonsloven er det ikke krav til årsrapport. Styret har likevel valgt å lage denne for å gi best mulig informasjon om sameiet og drift.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	
Leder	Cathrin Sundvall
Nestleder	Karen Margrete Breen
Styremedlem	Kåre Rognsaa
Styremedlem	Erlend Spilling
Styremedlem	Diana Marie Krogsund
Leder	Smalgangen 25
Nestleder	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Smalgangen 23
Styremedlem	Elveveien 8
Styremedlem	Skedsmogata 24 A

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
----------------	---------------

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i desember med supplering av medlemmer til valgkomiteen og følgende ble valgt:

Kristian Schrøder	Smalgangen 25
Aina Schjelderup	Smalgangen 25

Styreleder Cathrin Sundvall, nestleder Karen Breen og styremedlem Diana Krogsund har valgt å ikke ta gjenvalg.

Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

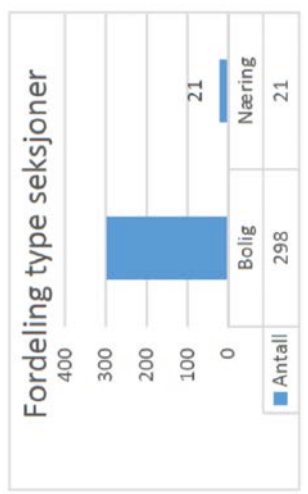
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

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

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

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



Vibbo

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

Utleie av boligseksjoner

Ca 50% av 298 leiligheter av er registrert utleid pr d.d.

Organisasjon og bemanning

Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og Morten Haugen ble ansatt som vaktmester 1.11.2024

Driftstekniker Hussam Mhajer sa opp sin stilling i Sameiet Grønlandshagen og fratrådte 30.11.2024. Han er nå i 100% stilling i driftselskapet som leier han inn til Grønlandstunet.

Prinsdal Malerservice er engasjert 4 dager i uken for å bistå drifts-organisasjonen med søppelhåndtering.

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningstørrelse og revisjon

Forretningstørrelsen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 13 styremøter og behandlet 169 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet både med offentlige myndigheter og leverandører. Styret har tatt ansvar for prosjektledelse i pågående prosjekter noe som har medført ekstra arbeidsbelastning og hyppig møtevirksomhet blant annet byggemøter hver 14 dag. Sameiet har hatt store og tidkrevende prosjekter på gang i perioden og det vært mye ekstra belastning på styret. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august 2023 har styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning. Det har vært avholdt faste møter med bedriftshelsefjenesten Avonva.

Vektertjeneste

Proessen med valg av vektertjeneste har vært svært tidkrevende. Den 1. februar 2024 ble det inngått en avtale med Proff Security AS om felles vektertjeneste for Sameiet Grønlandshagen, Sameiet Grønlandstunet, og Næring. Proff Security AS ble i desember 2024 fratatt tillatelsen til å drive vaktelskap. I lys av dette ble det iverksatt hektiske møter for å finne et nytt selskap. Fra 1. januar 2025 er det inngått en ny avtale med City Security. Denne avtalen gir vektertjeneste 24/7 fra 1. mars 2025.

Besparelse

Med vektertjenester tilgjengelig 24/7 fra 01.03.25 er besparelsen på 1,2 millioner per år sammenlignet med vektertjenesten som ble levert fra Avarn Security. I tillegg var tjenesten fra Avarn Security mindre omfattende enn dagens ordning, hvilket innebærer at vi har mer vakthold til lavere pris.

Drift og vedlikehold i 2024

Sameiet har vært uten driftsleder siden august 2023. Ved å ha to ansatte på drift og innleid tjeneste fra Prinsdal Malerteam AS, er besparelsen for sameiet i 2025 estimert til en million kroner, sammenlignet med Grønlandstunet som har innleid selskap på drift.

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2024. Listen er ikke i prioritert rekkefølge og er heller ikke uttømmende:

- Fasadevask i Smalgangen
- Utskifting av alle oppgangsdører
- Tilstandsvurdering, utbedring og vask av tak
- Utskifting av heiser i oppgang 15 og 29
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Implementering av kollektiv avtale for internett
- Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK
- Oppfølging av vedtektsstridig «hotelldrift»

- Ny vektertjeneste
- Skiftmanual for profilering i Smalgangen
- Splitting av IKT tilganger og utstyr
- Årskontroll nødlys
- Nytt kameraanlegg
- Ny avtale om levering av gartneritjenester
- Boning i alle oppgangene
- Inngått avtale om lekkasjesikring
- Digitalt skjema for søknad om utleie
- Tiltak mot uvedkommende i Tøyenbekken

Fremtidige planer i 2025

Styret har følgende fremtidige planer

- Ferdigstille utskifting av heiser i alle oppganger, samt heisene til parkeringshuset
- Installasjon av AMS målere i alle leiligheter
- Implementering av lekkasjesikring
- Karlegging av membraner på balkongene
- Energiltiltak, herunder vurdere oppgradering av SD anlegg
- Videre oppfølging av sethingsproblematikk, med løpende vurdering av behov for utbedringer.

Informasjon

Det har vært sendt ut kvartalsvise informasjonsskriv til eiere og leietakere. Styret har også informert om ulovlig hotelldrift. Styret ønsker åpenhet og har valgt å videreføre tidligere praksis med å distribuere protokollene fra styremøtene til beboere. Sameiere som ikke sitter i styret, har imidlertid ikke krav på å få gjennomgå styreprotokollen. Jf. Huseierne.

Økonomi

Sameiet Grønlandshagen har satt i gang og gjennomført flere store prosjekter i 2023 og 2024.

- Det er utført omfattende arbeider på taket i 2023 og 2024, herunder utførlig sjekk, utbedring av skader, rens av tak og nedløp, impregnering, utskifting av pipehatter og rekkverk, montering av mønebånd. Av dette var det kostnader på 1.930.000 som hadde forfall i 2024.
 - Etter flere lekkasjer, var det nødvendig å gjøre noe med taket. Alternativet til arbeidene som har blitt utført, var full utskifting med en estimert kostnad på ca. 15. millioner kroner (ca. $2000\text{kr}/\text{m}^2 \cdot 6000\text{m}^2 + \text{mva}$).
 - Arbeidene ble utført av Solid Eiendomsservice AS.
 - Styret forventer at taket vil klare seg i ca. 20 år før det vil være behov for nye, vesentlige utbedringer.
- Alle oppgangsdørene i sameiet ble skiftet ut i 2024, til en total kostnad på 1.252.319 kroner inkludert mva.
 - Konsulenttjenester fra Obos Prosjekt i den innledende fasen utgjorde 56.802.
 - VD Montasje, som skiftet dørene, fakturerte totalt 1.195.517,50 kroner inkludert mva. Beløpet inkluderer utbedring av en skade etter hærverk på kroner 4.844 kroner.

- Det største prosjektet styret har satt i gang er utskifting av alle de 12 heisene i sameiet. Dette prosjektet pågår fortsatt og har en forventet total kostnad på ca. 15,8 millioner inkl. mva. Kostnaden i 2024 var 5.753.600 kroner.
 - Av dette utgjorde forhåndsbetaling på 30% ved mottatt garanti fra Otis 3.111.375 kroner og gjelder alle heisene.
 - Mellom- og sluttoppgjør til Otis for de to heisene som er levert utgjorde 1.207.500 kroner.
 - I tillegg fakturerte Otis 249.375 kroner for materiell til heisen i nr. 27.
 - Otis fakturerte også 259.500 for materiell til heisen i nr. 25, men denne ble kreditert etter nyttår da den var prematur. (Reelt er det dermed utbetalt 5.498.843 kroner i heisprosjektet i 2024).
 - Bygningsmessige arbeider til LBU AS utgjorde 660.870 kroner, inkludert 2 skilletrafoer som til sammen kostet 50.000 inkludert mva.
 - Heiskonsulenten fakturerte til sammen 269.723 kroner i 2024 (note 8 mangler en faktura (f.nr. 273913) på kr. 5.400,- inkl.mva).
 - Heisene måtte skiftes da noen deler ikke lenger var mulig å skaffe, som blant annet styrekort.
- Styret har også sørget for fortsatt oppfølging av sethingene i eiendommen. I 2024 ble det foretatt to nye målinger av Nerdrums Opmaaling og to leiligheter ble vurdert av Multiconsult. Det vil gjøres ytterligere oppmåling og oppfølging av sethingene i 2025.

Totalt er regnskapet avsluttet med et underskudd på 6.317.954 kroner. Økonomien i sameiet er likevel fortsatt solid og forventet egenkapital etter at heisprosjektet er fullført er ca. 7 millioner.

Sameiet inngikk ny vektavtale med Proff Security sammen med sameiet Grønlandstunet og Grønlands Torg Drift Næring. Avtalen hadde oppstart 01.02.20204 og ga vesentlige besparelser for sameiet. Etter at Avisa Oslo avdekket uregelmessigheter hos Proff Security, hevet styret avtalen og inngikk ny avtale med City Security fra 01.01.2025. Avtalen med City Security er marginalt dyrere enn avtalen som ble hevet.

- Sameiets kostnad, inkludert heisalarm og alarmsentral, er 31.126,-/måned.
- Styret har utvidet omfanget av avtalen mot konkrete problemer, som bortvisning av narkomane, slik at kostnaden p.t. er 55.282,50/måned.
- Det vil gjøres en vurdering av ressursbruken mellom de tre partene og kostnadsfordelingen vil justeres i forhold til dette.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 16.241.293 kroner.

Energiavregningen for 2025

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

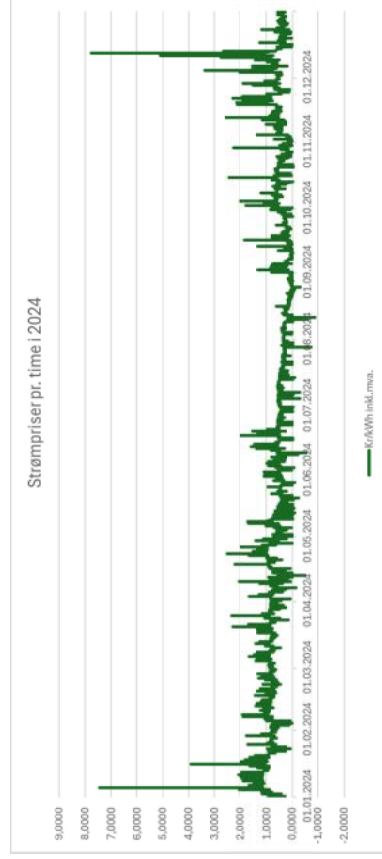
Etter noe ventetid på grunn av feil i Elvias lister, ser det ut til at fellesmålingen av strøm til boligseksjonene vil bli avviklet før sommeren i år (2025). Det vil blir foretatt en endelig avregning av alle strømmålerne når de er demontert.

Generelt om energi og priser i 2024

Gjennomsnittlig energipris var noe lavere i 2024 enn i 2023, med en årspris på 0,61 kr/kWh i 2024 mot 0,95 kr/kWh i 2023, inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Energibørsen Nordpool har låst detaljene om strømpriser bak betalingsmur. Det er dermed ikke lenger mulig å få tallene i norske kroner uten kostnad. Tallene kan derimot hentes ut i Euro fra Entso e Transparency platform og vekslingskursen fra Norges Banks nettsider.

I den dyreste timen i vårt område (NO1) i 2024, 12. desember mellom 1700 og 1800, var prisen 7,75 kr/kWh (€=11,65 kroner) inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter. Tilsvarende tall i 2023, 5. desember mellom 0800 og 0900, var snittpriisen 4,89 kr/kWh (€=11,78 kroner).



Beregningen av nettleie er ikke fast, men varierer med årstid, tid på døgnet og benyttet effekt. Nettleien er dyrest i vintermånedene og på dagtid. Det er derfor ikke gjort noe forsøk på å gi et generelt nivå på nettleien, men den er altså dyrest når forbruket er høyst.

Dette betyr også at vår faktiske strømpris inn til sameiet ligger et stykke over Nordpools gjennomsnittlige strømpris for året og det er også forskjell mellom prisen på strøm og fjernvarme. Hos oss kostet strømmen i snitt 1,06 kr/kWh med avgifter og nettleie,

mens fjernvarmen kostet 1,25 kr/kWh med avgifter. Fjernvarmen følger som kjent prisen på strøm, men mens strømforbruket er ganske jevnt gjennom året, bruker vi lite fjernvarme om sommeren når energi er billigst.

I 2024 var det 263 timer der strømprisen var null eller negativ, mens tilsvarende tall for 2023 var 410 timer. I 2024 var det 1.079 timer der strømprisen var 1 krone/kWh eller høyere, mens tilsvarende i 2023 var 4.467 timer (pris inkl.mva. eks. nettleie og andre avgifter).

Magasinfyllingen i vårt område (NO1) lå på gjennomsnittet frem mot våren og snøsmeltingen, mens vår, sommer og tidlig høst var over snittet, både i 2023 og 2024. Fyllingsgraden gjennom høsten var høy og høyere enn 2023, som lå litt under snittet. Den gode fyllingsgraden har fortsatt gjennom vinteren og nyåret 2025. Pr. uke 13 er fyllingsgraden 25,8% i NO1, mot normalt 16%, men med lite snø i fjellet og tidlig vår kan dette snu fort.

Fordeling og avregning av strøm

Etter pålegg fra myndighetene er fellesmåling og intern fordeling av strøm til boligdelen under avvikling. I utgangspunktet skulle fellesmålingen vært avsluttet i løpet av første kvartal 2023 og senest innen utgangen av første halvår, men er pr. april 2025 fortsatt ikke igangsatt. Nå har derimot Elvia gitt klarsignal og forberedende arbeider er igangsatt. Styret antar at fellesmålingen av strøm til boligdelen vil være avviklet før feriestferien.

Strømmen som fordeles, går over en felles måler som i 2024 hadde et totalt forbruk på 826.076 kWh, mot 835.056 kWh i 2023, 813.360 kWh i 2022, 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.370 kWh i 2024 ned fra 2.889 kWh i 2023 og 2.729 kWh i 2022).

I alt 36 leiligheter brukte mer energi enn beregnet. Langt lavere kostnad til fjernvarme enn budsjettert, gjør derimot at alle seksjonseierne i sum får penger tilbake i avregningen.

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

Fordeling og avregning av oppvarming

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

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 6.030.876 kroner til fjernvarme i 2024, det samme som i 2023. Forbruket i 2024 endte på 4.134.114 kroner for 3.312.195 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.896.762 kroner for oppvarmingen. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 805,48 kroner pr. måned i 2024, mot 877,15 kr/måned i 2023 og 967,89 kr/måned i 2022.

Alle seksjonseierne får penger tilbake i avregningen for 2024. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

Fellesarealer og fellesanlegg

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

Energipriser

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

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 60,81 øre/kWh i 2024, mot 95,11 øre/kWh i 2023, 242,37 øre/kWh i 2022, 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019.

Etter sjokkåret 2022 har prisene i snitt normalisert seg. Det er derimot langt større variasjon enn vi er vant til og særlig kalde dager med lite vind er veldig dyre. De effektive prisene er dermed noe høyere enn vi har vært vant til. Vi må regne med at de store variasjonene vil fortsette i overskuelig fremtid. Sameiet mottar strømsøtte når det er grunnlag for det.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Sameiet har brukt vesentlige midler på større vedlikeholdsprosjekter som er nevnt over. I de underliggende, faste kostnadene til normal drift er derimot ingen vesentlige avvik, annet enn besparelser som følge av endringer styret har gjort.

Resultat

På grunn av de store vedlikeholdsarbeidene som er utført, er resultatet negativt, se regnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Til tross for ekstrasordinært store utgiftsposter og negativt resultat, har sameiet fortsatt solid økonomi.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, er under utskifting da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Prosjektet ble så vidt påbegynt i 2023, mens selve utskiftingen begynte i slutten av 2024 og er forventet ferdig i oktober 2025. Budsjettkostnad er 15,8 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2024 utgjorde 5.888.443 kroner. For 2025 er det forventet gjestående ca. 10 millioner kroner til dette prosjektet. Kostnaden dekkes av sameiets egenkapital.
- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda og er foreløpig ikke bestilt. Forventet kostnad vil ligge rundt ca. 2 millioner kroner.
- Anlegget for sentral driftstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er forventet å koste 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er forventet å koste ca. 2 millioner kroner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger.
- Ett av ventilasjonsanleggene som betjener næringsseksjoner må moderniseres eller skiftes. Anlegget er under utredning og verken endelig kostnadsoverslag eller metode foreligger p.t.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har økt prisene på vann- og avløp med 15,8% fra 2024 til 2025, der vannavgiften er økt med 27,4 % og avløpsavgiften er økt med 4,2%. Prisene for renovasjon økte med ca. 4%. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres direkte til seksjonseier.

Energikostnader

Energiprisene har i snitt stabilisert seg på et noe lavere nivå enn skrekåret 2022. Vi forventer at energiprisene i snitt vil holde seg nokså stabile på dagens nivå. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024 og styret har derfor vedtatt å redusere innbetalingen til oppvarming med 25%. Se også utdypende kommentarer rundt energi over.

Forsikring

Premieendringen fra 2024 til 2025 er på 16,2%. Prisendringen på boligeiendom i Oslo på 9,9% kan nok forklare noe av dette, men sannsynligvis bunner dette i økte forsikringsutbetalinger generelt, mens skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen nok ikke har veldig stor betydning denne gangen.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

A konto beløpene for felleskostnader, oppvarming og vedlikeholdsfond er ikke endret fra 2024 ved inngangen til 2025. Utgangspunktet er at kjernekostnadene i sum ikke øker fra 2024 til 2025, når en ser bort fra det som utføres av ekstraordinært vedlikehold og fornyelse. Kabel-TV er endret til Internett og kostnaden er redusert fra 1.172.564 til 546.663 kroner, en reduksjon på 53%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024

Resultatregnskap 2024

Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og

Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 15 891 150	15 321 648	16 017 000	15 357 000
Andre inntekter	3 220 423	590 540	400 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	16 111 573	15 912 188	16 417 000	15 657 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -1 381 843	-1 178 570	-1 131 000	-1 616 000
Styreonorar	5 -600 000	-460 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	13 -9 583	-6 770	0	0
Revisjonshonorar	6 -27 628	-29 203	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar	-326 430	-310 000	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7 -571 592	-159 297	-500 000	-500 000
	-11 237			
Drift og vedlikehold	8 226	-4 383 385	-4 005 000	-2 648 000
Forsikringer	-1 356 143	-1 217 153	-1 342 000	-1 610 000
Kommunale avgifter	9 -3 578 787	-3 055 650	-3 371 000	-4 080 000
Energiforring	-765 358	-781 783	-1 500 000	-1 200 000
TV-				
anlegg/bredbånd	-1 052 349	-1 013 732	-1 070 000	-532 824
Andre driftskostnader	10 -2 667 664	-2 580 333	-2 659 500	-2 944 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-23 574	-15 175	-16 524	-16 093
	604	876	500	824
DRIFTSRESULTAT	-7 463 031	736 312	-107 500	-436 824
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 1 145 522	895 300	360 000	260 000
Finanskostnader	12 -445	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	1 145 077	895 300	360 000	260 000
ÅRSRESULTAT	-6 317 954	1 631 612	252 500	-176 824
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	0	1 631 612		
Fra opptjent egenkapital	-6 317 954	0		

BALANSE		Note	2024	2023
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Andre varige driftsmidler	13	134 167	2	
SUM ANLEGGSMIDLER		134 167	2	
OMLØPSMIDLER				
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 093	283 099	
Forskuddsbetalte kostnader		583 301	342 434	
Andre kortsiktige fordringer		0	5 231	
Underregnskap		0	504 697	
Driftskonto OBOS-banken		274 730	2 589 501	
Driftskonto OBOS-banken II		0	25 307	
Skatteirekkskonto OBOS-banken		40 352	24 825	
Sparekonto OBOS-banken		11 201 025	12 964 459	
Sparekonto OBOS-banken II		534 736	549 334	
Innstående i andre banker	14	9 178 020	8 804 662	
SUM OMLØPSMIDLER		21 903 257	26 093 549	
SUM EIENDELER		22 037 423	26 093 551	

EGENKAPITAL OG GJELD	
EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	16 241 293 22 559 247
SUM EGENKAPITAL	16 241 293 22 559 247

GJELD	
KORTSIKTIG GJELD	
Forskuddsbetalte felleskostnader	248 252 256 760
Leverandørgjeld	2 712 812 1 593 826
Skyldige offentlige avgifter	15 84 109 56 963
Energiavregning	16 2 023 680 1 528 929
Energiavregning	17 391 528 0
Annen kortsiktig gjeld	18 335 750 97 825
SUM KORTSIKTIG GJELD	5 796 130 3 534 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 037 423 26 093 551
Pantstillelse	0 0
Garantiansvar	0 0

	Oslo, 27.03.2025
	Styret i Sameiet Grønlandshagen
Cathrin Sundvall/s/	Kåre Rognsaa/s/ Erlend Spilling/s/
Diana Marie Krogsund/s/	Karen Margrete Breen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntekstføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskost bolig	8 663 280
Felleskost parkering	2 234 664
Felleskost næring	1 537 020
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Kabel-TV	1 067 010
Renovasjon	888 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 891 150

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Bodleie, fakturert	23 800
Flyttegebyr, fakturert	-800
Opprydding kunderskonto	833
Lagerleie, fakturert	52 979
Disponering lokale (etter avtale), fakturert	115 651
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	5 480
Nøkler, ViaOBOS	20 830
Skilt, ViaOBOS	1 650
SUM ANDRE INNTEKTER	220 423

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Hovedentreprenør I (heis-prosjekt), Otis	-4 827 750
Hovedentreprenør II (heis-prosjekt), LBU AS	-660 869
Prosjektkostnader (heis-prosjekt), Heiskonsulenten	-264 981
Utbedring skade s.nr. 199, Ullensaker Håndverk AS	-17 195
Utbedring skade s.nr. 235, Malermester Karl Tore Mikaelson AS	-34 478
Oppsett av vegg i kjeller, Ullensaker Håndverk AS	-31 250
Oppgangsdører, VD Montasje AS	-1 195 518
Takarbeider, Solid Eiendomsservice AS	-1 930 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 962 041
Drift/vedlikehold bygninger	-401 018
Drift/vedlikehold VVS	-173 359
Drift/vedlikehold elektro	-468 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 161
Drift/vedlikehold heisanlegg	-436 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-351 556
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-60 362
Egenandel	-13 483
forsikring	-46 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 237 226

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-2 553 377
Renovasjonsavgift	-1 025 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 578 787

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-65 589
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 175
Annen leiekostnad	-20 979
Annet	
driftsmateriale	-25 675
Vaktmestertjenester	-654 620
Vakthold	-713 954
Renhold ved firmaer	-851 506
Andre fremmede tjenester	-187 801
Kontor- og datarekvisita	-19 094
Trykksaker	-20 549
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
Andre kostnader tllitsvalgte	-8 389
Andre kontorkostnader	-56 577
Telefon/bredbånd	-3 855
Telefon u/mva	-8 677

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-999 998
Påløpte feriepenger	-107 550
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 257
Arbeidsgiveravgift	-239 200
Pensjonskostnader	-17 116
Refusjon sykepenger	32 917
Gaver til ansatte	-7 830
Yrresskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-35 310
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 381 843
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.	
NOTE: 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.	
I tillegg har styret fått dekket mat/bevertning til styremøter for kr 8 389, jf. noten om andre driftskostnader.	

NOTE: 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.	
NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-95 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 779
Søknad/Tiltak, Plan- & bygningsetaten	-16 090
Prosjekt nivellement, Nerdums Opmaaling AS	-36 045
Prosjekt setningskader, Multiconsult Norge AS	-215 488
Entredører, OBOS Prosjekt AS	-12 402
Tilstandsrapport Opak AS	-175 000
SUM KONSULENTHONORAR	-571 592

Porto	-6 275
Kontingenter	-3 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-500
Bank- og kortgebyr	-6 801
Øreavrundning	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 667 664

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	607 081
Renter bank	390 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 435
Kundeutbytte fra Gjensidige	131 156
SUM FINANSINNTEKTER	1 145 522

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-445
SUM FINANSKOSTNADER	-445

NOTE: 13	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Kameraanlegg	
Tilgang 2024	143 750
Avskrevet i år	-9 583
	134 167

Benkebord	
Avgang 2018	64 475
Avskrevet tidligere	-64 474
Nedskrevet	-1
	0

Grillfunament	
Avgang 2018	52 113
Avskrevet tidligere	-52 112
Nedskrevet	-1
	0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	134 167
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 583

NOTE: 14	
INNESTÅENDE I ANDRE BANKER	
Bjugn Sparebank	5 679 552
Oppdalsbanken	3 297 461
Innskuddsfond,	
DNB	183 389
Premiefond, DNB	17 618
SUM INNESTÅENDE I ANDRE BANKER	9 178 020

Endringen for pensjonskonto er oppført i note 4 "Personalkostnader", som "Pensjonskostnader", og utgjør totalt kr 17 116.

Pensjonsfond:	
Pensjonsfond 01.01.2024	218 123

Inngående balanse innskuddsfond	19 044
Utbetaling i år	-1 426
	17 618
Inngående balanse premiefond	199 079
Utbetaling i år	-15 690
	183 409

Pensjonsfond 31.12.2024	201 027
Totale utbetalinger/pensjonskostnader 31.12.2024	-17 116

NOTE: 15	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-40 352
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 757
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-84 109

NOTE: 16	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinntbetalinger (a konto)	-6 030 876
SUM INNTEKTER	-6 030 876

KOSTNADER	
Fjernvarme	4 007 196
SUM KOSTNADER	4 007 196

SUM ENERGIAVREGNING	-2 023 680
----------------------------	-------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen

Komiteens arbeid

Det har i år vært god interesse for verv i sameiet vårt. Valgkomiteen har hatt en grundig prosess for å sette sammen et kompetent og balansert styre for den kommende perioden. Vi har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. I tillegg har vi registrert 10 personer som har vist interesse for verv i sameiet og vi har hatt samtaler med alle. Vår metode har vært gruppesamtaler på WhatsApp.

Styrets oppgaver

Kjernen i styrets oppgaver (fra Eierseksjonsloven) er i korthet:

- "...å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.." (teknisk og økonomisk).

Denne kommer naturlig nok foran alle andre utfordringer som vårt sameiet står overfor.

Denne funksjonen har i alle år blitt godt ivarettatt av de forskjellige styrene våre og vårt klare inntrykk er at dette også gjelder vårt avgående styre. Spesielt vil vi trekke fram igangsetting av større og nødvendige prosjekter med utskifting av heiser samt vedlikehold og reparasjoner av takene.

I tillegg skal et styre:

- "...ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."

Komplekse utfordringer

For et stort sameie som vårt, beliggende i Oslo sentrum, er det mange, økende og komplekse utfordringer å forholde seg til.

Vi vil trekke fram uttrykte bekymringer og kommentarer fra seksjonseiere som følger:

- Høy andel utleieleiligheter (ca. 50%) med stor «turnover»/mange ut- og innflyttinger som medfører økt slitasje/belastning i oppganger og på heiser, samt leieboere med svak kunnskap og forståelse for husholdsreglene.
- Noen av utleieseksjonene byr på ekstra utfordringer med svært omfattende korttidsutleie (sammenhengende utleieperiode under 30 dager - type AirBnb). Dette er i strid med sameiets vedtekter hvis dette overstiger 60 dager tilsammen pr år og er dessuten ulovlig i henhold til eierseksjonsloven når denne virksomheten overstiger 90 dager pr år.
- Ombygginger av seksjoner for å huse flere beboere enn boligforskriften tillater, kan også være lovstridig.
- Utrygghet i nærmiljøet med stor trafikk av "ukjente" inne i oppgangene som er knyttet til den "ulovlige hoteldriften". Det trekkes også fram den mangeårige rus-bruk/omsetningen i nærmiljøet, dels også inne i bygningssmassen vår (parkeringsseksjonen).
- Krevende juridiske avveininger i saker som anbud, kontraktsinngåelser og ulovlighetssaker. Også i andre saker er det viktig å ikke «trå feil» i juridiske spørsmål for å spare sameiet for unødvendig ressursbruk og kostnader. God juridisk internerkompetanse i styret vil sikre dette.
- Bekymring for verdutvikling på seksjonene. Salgsverdiene på våre enheter synes ikke å følge den øvrige utviklingen i vårt område. .

På fasisatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 17	
ENERGI/AVREGNING STRØM	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 267 200
SUM INNTEKTER	-1 267 200
KOSTNADER	
Strøm	875 672
SUM KOSTNADER	875 672
SUM ENERGI/AVREGNING	-391 528

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fasisatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 18	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepengar	-107 550
Avsetning ordinær lønn	-228 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-335 750
Lønn for Cathrin Sundvall for 2024 inkl. arbeidsgiveravgift, som er utbetalt i 2025.	

- Innvirkningene fra omfattende utbyggingsprosjekter i området. Mange er bekymret for at dette vil påvirke bokvaliteten vår negativt
- Ønske om bedre samarbeid med "tvillingsameiet" Grønlandstunet. Graden av samarbeidet mellom våre sameier, som uten tvil må anses å være viktig for oss, har variert opp gjennom årene, men synes for oss nå å ha et forbedringspotensial.
- Beredskapsutfordringer som nylig illustrert ved vannforurensningen i februar, men også at verden har forandret seg rundt oss. Revitaliserte beredskapsplaner og -tiltak kan vi nok forvente at sameier som vårt må forholde seg til framover. Eksempelvis tilgjengeliggjøring av tilfluktsrom og lagring av beredskaps-mat og -vann samt rutiner for varsling og gjennomføring av krisetiltak.

Informasjonsmøte

Styret besluttet også i år å gjennomføre et hel-digitalt årsmøte.

Valgkomiteen beklager dette fordi det fratar seksjonseierne muligheten til å bli kjent med nye kandidater til styret slik forretningsorden slik det er vanlig ved fysiske møter, ved at kandidatene får mulighet til å presentere seg fysisk, muligheten for seksjonseierne til å stille spørsmål samt kunne kommentere både til enkeltkandidater og til valgkomiteen.

Dette anser vi som spesielt viktig i år ved at det også skal velges ny styreleder.

I sameiet vårt forvaltes det store verdier og utgjør for mange den største investeringen man har i livet. Seksjonseiere må kunne få mulighet til å forsikre seg om at deres verdier er i trygge hender.

Derfor inviterer valgkomiteen til et digitalt informasjonsmøte tirsdag 22. april kl. 18:00–19:30 (første hverdag etter påske og dagen før det digitale årsmøtet starter). På møtet vil kandidatene få presentere seg, seksjonseierne vil få anledning til å stille spørsmål og til å kunne kommentere både til kandidatene og valgkomiteen.

Møtet vil primært gjennomføres digitalt via Zoom, men det vil også være mulig med fysisk oppmøte i nærings møterom (begrenset kapasitet).

Digital deltakelse: Delta via følgende link:

<https://us02web.zoom.us/j/82101726947?pwd=VnpNOw4WxvOBSQ01ut4LMR75MMYc.1>

Fysisk oppmøte: Møterom (næring), Smalgangen 31 (Begrenset til 20 personer - først til mølla-prinsippet gjelder)

Valgkomiteens innstilling

Styret

Medlemmer som er på valg i styret har alle meddelt at de ikke ønsker gjenvalg. Ved innstilling av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på følgende kriterier;

- balanse mellom bolig- og næringsseksjoner,
- kjønnsbalanse, aldersspredning og personlig egnethet
- differensiert interkompetanse innen styret som dekker sameiets behov med vekt på ledelse, økonomi, drift og juss.
- Vi står dessuten foran et skifte av styreleder

Vi vil bemerke at innstillingen er helhetlig og hvor egenskapene og kompetansen til den enkelte som foreslås, også er balansert opp i mot den kompetansen til dem i styret, som ikke er på valg.

Posisjon	Navn	Bakgrunn	Villighet til gjenvalg	Periode
Styreleder	Cathrin Sundvall	Seksjonseier, beboer	Nei	Utgår
Styremedlem	Kåre Rognsaas	Seksjonseier, beboer	-	1 år igjen
Styremedlem	Erlend Spilling	Næring	-	1 år igjen
Styremedlem	Karen Breen	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
Styremedlem	Diana Krogsgund	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
Forslag til nytt styre:				
Styreleder	Alf-Erik Vollen	Ekstern, juridisk ekspertise og svært lang erfaring i ledelse og forvaltning av sameier som vårt	-	2 år (ny)
Styremedlem	Kåre Rognsaas	Seksjonseier, beboer – fortsetter	-	1 år igjen
Styremedlem	Erlend Spilling	Næring – fortsetter	-	1 år igjen
Styremedlem	Åse Birgitte Elle	Næring	-	2 år (ny)
Styremedlem	Oliver Lode	Seksjonseier, beboer	-	2 år (ny)
Styremedlem	Kaamila Yusuf	Seksjonseier, beboer	-	2 år (ny)

Presentasjon av nye kandidater

Alf-Erik Vollen (foreslått styreleder)

Alf-Erik er 70 år og har omfattende erfaring som advokat i eiendomssektoren siden 1990, med spesialkompetanse innen eiendom, avtalerett, forvaltning og styring av sameier og borettslag. Han har tidligere vært partner i Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius. Vollen bor i dag på Sørenga og driver sin virksomhet som selvstendig (enkeltmannsforetak). Han er i dag styreleder i fire boligselskaper, inkludert tre eierseksjonssameier. Han har ellers ingen bindinger eller interesser i vårt område.

Med sin juridiske bakgrunn har han særlig erfaring med serviceavtaler, vedlikeholdskontrakter og andre juridiske spørsmål som er relevante for et sameie av vår størrelse.

Vi vil også trekke fram Vollens erfaring og bevissthet for balansen mellom boligseksjoner og næringsseksjoner, såkalte «kombinerte sameier», og de utfordringene som kan oppstå i denne sammenhengen.

Med de utfordringene som ligger foran oss vil han kunne lede styrets arbeid fra dag én.

Oliver Lode (foreslått styremedlem)

Oliver er 30 år og har vært seksjonseier i sameiet siden november 2022. Til daglig jobber han som lektor på en ungdomsskole ved Lysaker. Oliver har en sterk interesse for at sameiet skal drives langsiktig og forsvarlig, samtidig som det skal være et trivelig sted å bo for alle beboere.

Kaamilia Yusuf (foreslått styremedlem)

Kaamilia er 21 år gammel og bor i Smalgangen 3. Hun er en ung og engasjert medisinstudent som bor her med familien sin og brenner for å bidra til et trygt og godt nærmiljø for både beboere og besøkende. Som en del av styret vil Kaamilia jobbe for et inkluderende bomiljø og være en aktiv stemme for fellesskapet.

Åse Birgitte Elle (foreslått styremedlem)

Åse Birgitte er 44 år, er utdannet revisor og har lang og bred erfaring innenfor økonomi og eiendomsforvaltning. Hun jobber som økonomisjef i Realkapital Investor AS og har således bakgrunn fra «Næring»

Balansen i det nye styret blir således slik:

- Styreleder – uavhengig (ingen interesser innen næring eller bolig)
- To styremedlemmer – bakgrunn «næring»
- Tre styremedlemmer – bakgrunn «bolig»

Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar for årsmøteperioden 2025-2026 utgjør kr 600 000.

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder.

I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 200 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter nærmere vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas til totalt kr 600 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Begrunnelse:

Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte til årsmøte)

Valgkomiteen

Valgkomiteen ble fulltallig ved suppleringsvalget i fjor høst. Alle medlemmer i valgkomiteen har sagt seg villig til gjenvalg.

Posisjon	Navn	Bakgrunn	Villighet til gjenvalg	Periode
Valgkomitemedlem	Kristian Schrøder	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)
Valgkomitemedlem	Aina Schjelderup	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)
Valgkomitemedlem	Rune Hultgreen	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)

Presentasjon av kandidater

Kristian Schrøder (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Kristian er 37 år gammel og bor i Smalgangen 25. Han er seksjonseier og har bodd i sameiet i 4,5 år. Han kom inn i valgkomiteen i 2024.

Aina Schjelderup (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Aina er 52 år gammel og bor i Smalgangen 25. Hun er seksjonseier og har bodd i sameiet siden 1996 og kom inn i valgkomiteen i 2024.

Rune Hultgreen (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Rune er 70 år gammel og bor i Smalgangen 15. Han er seksjonseier siden 1996. bor i sameiet og har i mange år sittet i valgkomiteen.

Representasjon ved fullmakt

Valgkomiteen oppfordrer alle seksjonseiere til å delta på årsmøtet og å sette seg inn i saker som skal behandles. Helst delta i stemmegivningen med egen stemme. Hvis det allikevel vurderes å la seg representere ved fullmakt, oppfordrer vi sterkt til nøye å påse at vedkommende som gis din fullmakt, forvalter dette nøye etter dine instruksjoner og interesser. Husk også at en slik fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Vårt sameie representerer betydelige verdier for hver enkelt seksjonseier, og god forvaltning er avgjørende for å ivareta disse verdiene for fremtiden.



Til slutt vil vi trekke fram at mange har vist interesse for verv i år. Dessverre kan vi bare innstille noen få, men minne om at alle som har vist interesse utgjør en utnyttet ressurs som sameiet kan aktivisere på andre måter, eksempelvis komiteer eller utvalg som årsmøtet eller styret ønsker å nedsette.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen 7. april 2025

Kristian Schrøder

Aina Schjelderup

Rune Hultgreen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5862 Selskapsnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Røde Kors i Hausmannsgate 5, sal Henry Dunant.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som møteleder ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

Styrets innstilling

Det ble foreslått å anse de registrerte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak:
Vedtatt

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått, som protokollvitner ble Arve Breen og Kåre Rognsaa foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Årsrapport til orientering
- b) Godkjenning av årsregnskap
- c) Årets resultat er negativt på grunn av store utgifter til utskifting av heiser, oppgangsdører og utbedring tak. Ingen av disse postene er aktivert i regnskapet og underskuddet er derfor stort. Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapporten tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

Styret foreslår at honoraret er uendret fra 2024. Det har i perioden vært ekstra stor arbeidsbelastning på styret med gjennomføring og oppfølging av mange og store vedlikeholdsprosjekter, forhandling av avtaler og oppgaver som har medført mye arbeid og møtevirksomhet. I henhold til tidligere praksis har styret vedtatt fordeling av honoraret. Det er i vurderingen lagt til grunn ansvar, tilstedeværelse, oppgaver, innsats og ønsker, herunder den skattemessige belastning samt hensyn til eventuelle individuelle inntektbegrensninger. Det er konsensus i styret om fordelingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

✓ Vedtatt.

7. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte

Fremmet av: Rune Hultgreen

Dagens tekst - § 5. Årsmøtet - lyder slik:

"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.... forts.."

Forslag til endring inn som nytt avsnitt 2 (i bold skrift) i § 5. Årsmøtet :

"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redigjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett... forts.."

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer: § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtekter som er i strid med loven.

Med bakgrunn i at forslaget er i strid med eierseksjonsloven anbefaler styret at eierne stemmer MOT forslaget

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget . 1 stemme blank. Kåre Ivar Gauksrud ber om protokolltilførsel med svaret fra Huseiernes juridiske avdeling. Dokumentet følger vedlagt

8. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte

Fremmet av: Rune Hultgreen

Måten årsmøter (og ekstraordinære årsmøter) har vært gjennomført på siden før COVID19 (digitalt), har etter min mening, generert et elierdemokratiproblem hos oss.

Seksjonseierne har ikke siden COVID19 hatt muligheten til å utøve sin rett gjennom forretningsorden under et fysisk årsmøte til å foreslå alternative forslag til saker som skal behandles/skal opp til avstemning. Vi har heller ikke hatt anledning ved valg av representanter til styret og valgkomité, å komme med henkeforslag som alternativer til valgkomiteens innstilling.

Dessuten, slik de digitale årsmøtene (og ekstraordinære årsmøter/supplieringsvalg) har blitt gjennomført, har ikke seksjonseierne, på en meningsfull måte, kunne stille spørsmål (og motta svar) eller kommentere under styrets redegjørelse for årsrapporten, regnskapet og i andre saker på saklisten som fortløpende behandles. Å innkalle til informasjonsmøter, som styret prisverdig har gjort, erstatter på ingen måte dynamikken i et årsmøte slik det er beskrevet over. Organiseringen av stemmegivningen har dessuten vært dysfunksjonell og er kritikkverdig.

Lovendringen/forordningen i/til Eierseksjonsloven som ble gjort i forbindelse med covid gav styrene rett til å bestemme at årsmøtene kunne holdes digitalt. Dette var begrunnet i smittevernhensyn. Det er i dag en begrunnelse som ikke kan legges til grunn for å beslutte et digitalt årsmøte. Allikevel har denne muligheten blitt beholdt (altså digitalt årsmøte), antakeligvis med en begrunnelse om at dette er en kostnadseffektiv måte å gjennomføre årsmøter på, men tiltenkt helt andre sameier enn vårt. Ordningen er omstridt og krever uansett at elierdemokratiet ivaretas på en behørig måte. Dette har ikke vært ivarett hos oss.

Noen frykter at fysisk årsmøtet kan åpne opp for "kupp" fra krefter som er beskrevet som å drive med ulovlig utleie. Det har vært urovekkende rapporter fra vårt "tvillingsameie", men jeg frykter ikke dette hos oss nå. Styret har i flere omganger informert om denne virksomheten overfor seksjonseierne, og har advart mot å avgi fullmakter som igjen kan misbrukes. Vi andre vil også kunne bidra og for min del vil jeg på denne måten sterkt oppfordre seksjonseierne til nøy å vurdere hvem man gir sin fullmakt til.

Demokratiet kan av og til være en «messy business», men vi må ikke bli svake og slutte å tro på det som er selve bærebjelken i samfunnet vårt. Det ble litt høystemt, men det er sant.

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer: § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtak som er i strid med loven. Styret anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget . 1. blank.

9. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake

Fremmet av: Rune Hultgreen

Begrunnelse:

Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:

Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

- Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut
 - Eierseksjonsloven § 24 sier at en seksjonseier fritt kan leie ut sin boligseksjon uten godkjenning fra styret.
 - Styret kan kreve at eieren gir melding om hvem som skal bo der, men de har ingen rett til å nekte utleie eller kreve forhåndsgodkjenning.
- Styret kan ikke overstyre loven
 - Selv om sameiet har vedtekter som sier at utleie må godkjennes, er slike vedtekter ugyldige hvis de går utover lovens grenser.
 - Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet.

3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

- Kreve melding om utleie (hvem som bor der, kontaktinfo).
- Påse at leietaker følger husordensreglene (men dette er fortsatt seksjonseierens ansvar).
- Begrense korttidsutleie (Airbnb, osv.) hvis vedtektene har en lovlig bestemmelse om dette.

4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

- Du kan nekte å sende søknad og vise til eierseksjonsloven § 24.
- Hvis styret nekter deg å leie ut uten god grunn, kan du klage til Husleietvistutvalget eller ta saken til tingretten.
- Hvis du lider økonomisk tap (f.eks. ikke får leid ut pga. styrets ulovlige krav), kan du kreve erstatning.

Jeg tror alle vi seksjonseiere støtter styrets initiativer for å begrense ulovlig ombygginger og utleie, men her står vi i fare for å helle «barnet ut med badevannet» og kan risikere at det er vi selv som sitter på tiltalebenken (styret).

Karen Margrete Breen,
Åse Birgitte Elle
Oliver Lode
Kaamila Yusuf

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Margrete Breen
Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre
Cathrin Sundvall

Kristian Schrøder, ønsker protokollført at 6 av Ainas fullmakter ble underkjent (ikke blanko-fullmakter) - årsmøtet stemte for protokollførersel. Karen Breen trakk sitt kandidatur til nestleder.

Følgende stilte til valg:
Karen Margrete Breen
Rune Hultgreen
Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre
Aina Scheiderup
Kristian Schrøder
Cathrin Sundvall

Digitale eller fysiske årsmøter.

Eierseksjonsloven § 41 annet ledd har følgende formulering om dette:

"Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet."

Her fremkommer det altså at hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% krever fysisk møte, så må det bli det.

Jeg håper dette var avklarende, og ønsker dere en fin dag og snart helg.

Med vennlig hilsen

Annita H. Magnussen

Advokat MNA





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 09:00 og lukker 21. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5862>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon om ekstraordinært årsmøte

Som det framgår av protokoll fra årsmøte 2024 var det ikke mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv og at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lyktes oss å få kandidater til valgkomité og møte kan gjennomføres.

Vi fremmer i tillegg egen sak om endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. Dette gjør vi for å styrke seksjonseiers innflytelse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité
5. Suppleringsvalg til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseleernes Landsforbund.

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

Vedlegg
1. Endring av vedtekter § 3 og § 4.pdf

Sak 5
Suppleringsvalg til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lyktes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

- 1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.
- 2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

Forslag til vedtak
Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Trine Normann er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak 1: Vedtektsendringer

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

Sak 1.1 §3 Styret

Ny tekst §3:

Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.

§ 3. Styret

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

~~varamedlemmer.~~

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. ~~Varamedlemmer velges for 1 år av gangen.~~ Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og beslutter om de skal ha en

~~nestleder. I mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.~~

Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. ~~Styremedlem behøver ikke~~

~~være seksjonseier.~~

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

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

Sak 1.2 §4 Valgkomiteen

Ny tekst §4, 2., 4. og 5. avsnitt

Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.

§ 4. Valgkomiteén

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

Valgkomiteén velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomiteén kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomiteén.

Medlemmer i valgkomiteén skal ~~kan~~ velges blant seksjonseierne i sameiet. ~~etter~~
~~etterforstående.~~

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

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

Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

Valgkomiteéns konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomiteén 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.12.24
Selskapsnummer: 5862 Selskapsnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Trine Normann er valgt. ☐ For ☐ Mot	
Sak 2 Valg av protokollvitner Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt. ☐ For ☐ Mot	
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot	



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 09:00 til 21. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Trine Normann er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollivtner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lyktes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.

2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

Forslag til vedtak:

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 88

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





Oslo kommune



Selmer A.S
P.B. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
P.B. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890100260	93/61089

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	30. november 1993

Arbeidssted : 230/0421 Grønlands Torg Del 3
Byggherre : Selmer Furuholmen Oslo As, P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: BOLIG FORREINING - BOLIG/FOR REINING

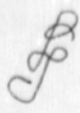
FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksom på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder


Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Nabolagsprofil

Smalgangen 3 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 485 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 🚶 0.2 km
🚌	Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	3 min 🚶 0.3 km
🚆	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 0.6 km
🚆	Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 🚶 0.6 km
✈️	Oslo Gardermoen	38 min 🚶

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min 🚶
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	12 min 🚶 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

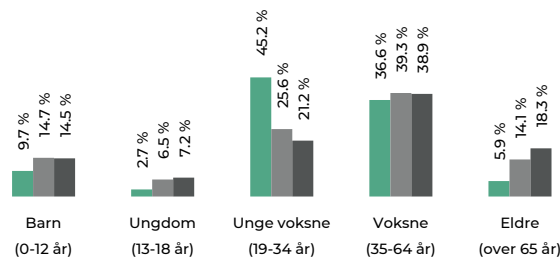
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands park	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) 59 barn	2 min 🚶 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 🚶 0.3 km
Lille Grønland barnehage (0-2 år) 25 barn	4 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Meny Grønland	1 min 🚶
Kiwi Grønland Basar	3 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100

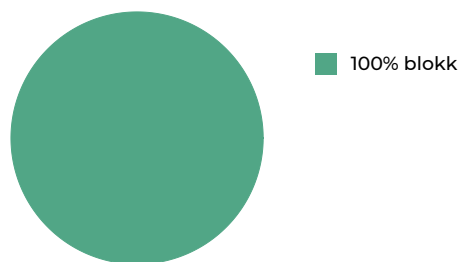
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ Jensens Have ballbinge Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Oslo spektrum Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
🏊 Fresh Fitness Grønland	5 min 🚶
🏊 Grip Gym	5 min 🚶

Boligmasse



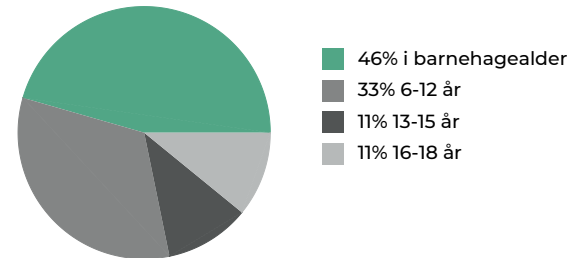
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

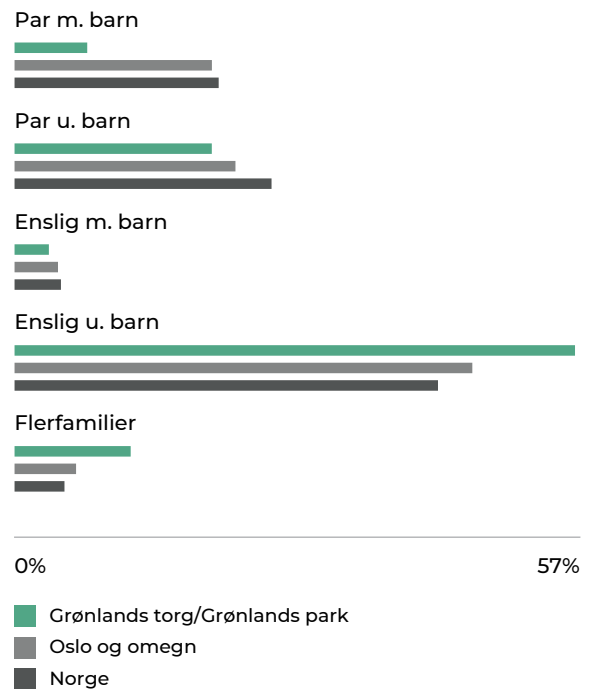
Varer/Tjenester

📍 Grønlands Torg	1 min 🚶
📍 Vitusapotek Grønlands Torg	1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

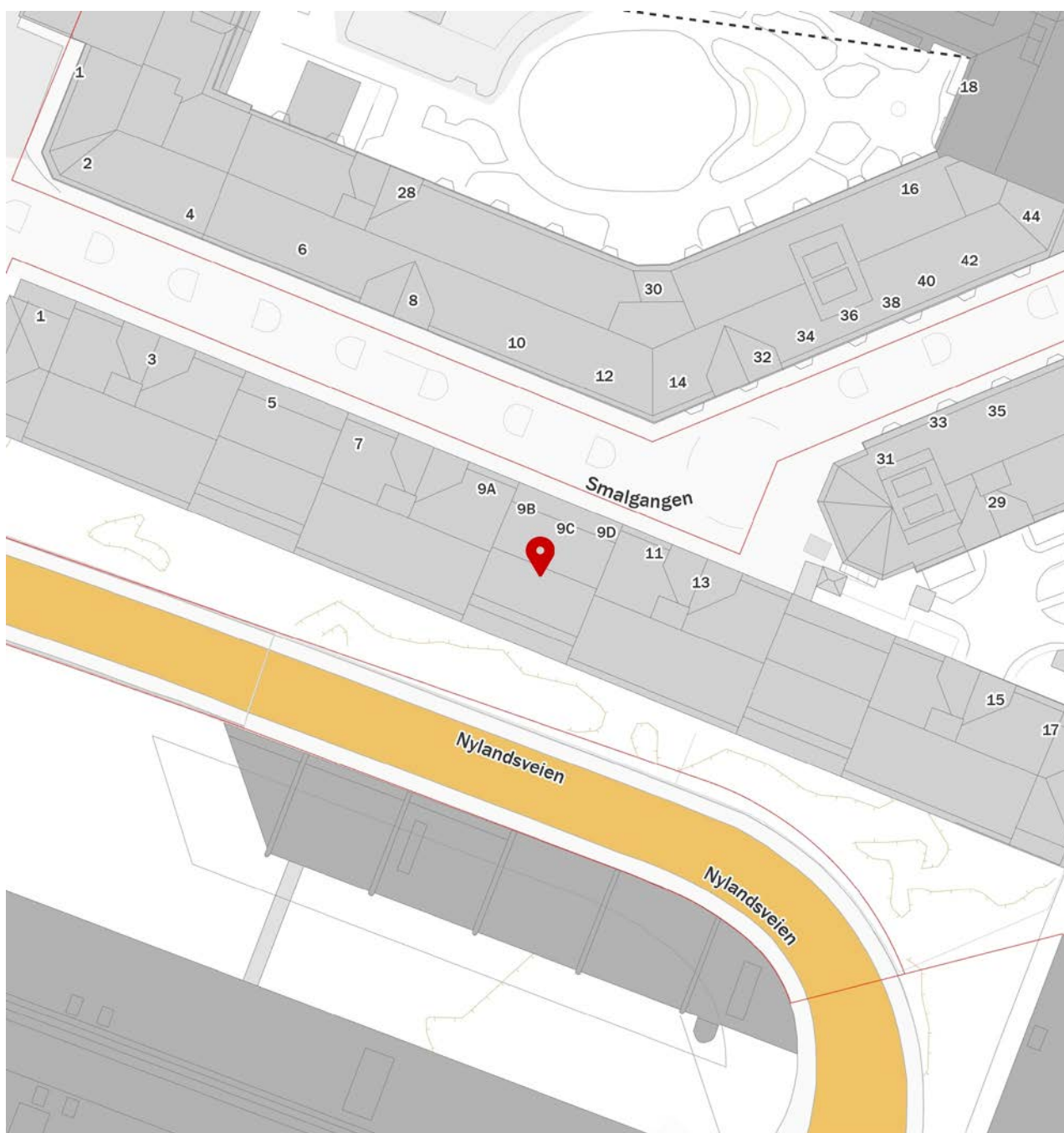
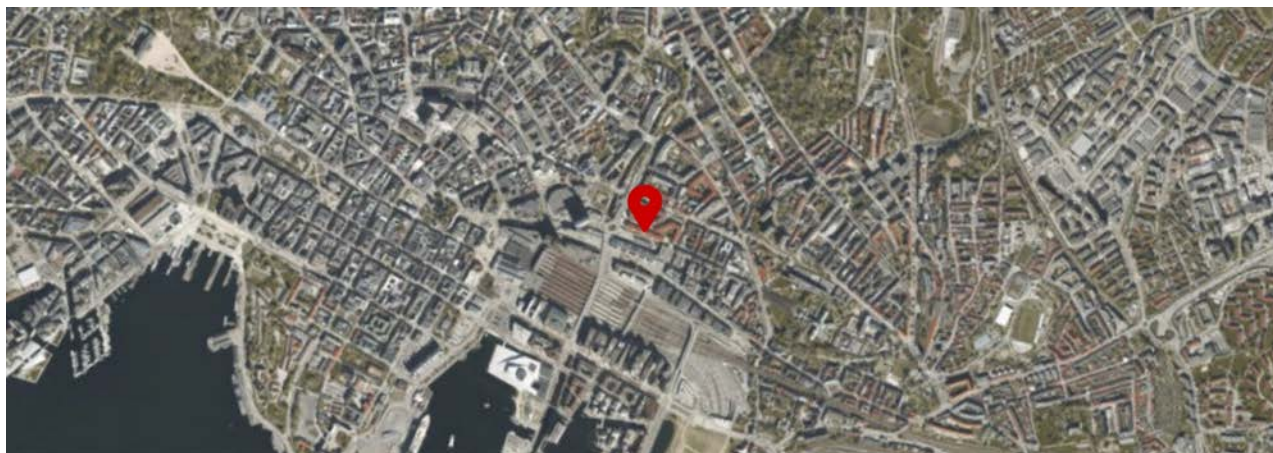


Familiesammensetning



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 2025

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

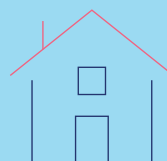
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0080/25

Adresse: Smalgangen 3, 0188 OSLO, gnr. 230, bnr. 421, snr.
83 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.01.2026

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/