NORDVIK

Smalgangen 28

1 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Smalgangen 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
139	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms med innglasset balkong - Fyring og v.vann inkl. - Bad oppgradert i 2018 - Heis - Felles takterrasse

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**128 590,-**
Totalpris	**5 228 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 754,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Smalgangen 28! En lys og innbydende 2-roms med attraktiv og sentral beliggenhet på Grønland. Leiligheten ligger fint til i 2.etasje med innglasset balkong og heisadkomst.

I Smalgangen bor du i en koselig gågate med spennende caféer, restauranter og grønnsakshandlere rett utenfor døren. Grønland T-banestasjon ligger 2 min gange unna og har alle linjer, det er også kort vei til buss og trikk. Bjørvika og Oslobukta er kun en kort spasertur unna.

- God planløsning med store vindusflater
- Hyggelig, innglasset balkong på 4 kvm
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat baderom oppgradert i 2018
- 2.etasje med heis
- Fyring og varmtvann inkl
- Felles takterrasse og hyggelig bakgård
- Loftsbod
- Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 60 kvm














MUNCH
1,000 PLACES TO SEE BEFORE YOU DIE
Lillehammer '94
LONDON










AEG
1436


























FRETEX
FRETEX

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0241/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Smalgangen 28, 0188 OSLO
Gnr 230, bnr 420, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Per Otto Østenstad

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 241 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
BRA-b: 4 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

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.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 4 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på ca. 2 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en hyggelig gang med flislagt gulv. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Stue:
Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 4 kvm. Balkongen har plass til utemøbler og beplantning, og fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken:
Leiligheten har et stilrent kjøkken fra Norema med gode løsninger. Kjøkkeninnredningen har en kombinasjon av

mørke og lyse fronter, benkeplate i laminat samt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap med fryser, stekeovn, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Det er kullfiltervifte over koketopp.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har god oppbevaringsplass i garderobeskap. Mellom badet og soverommet er det i tillegg et garderobeskap som gir ekstra oppbevaringsplass.

Bad:
Leiligheten har et delikat baderom med gulvvarme. Badet ble overflateoppusset i 2018 med nye fliser, dusjdører, armaturer, ny servantinnredning og nytt toalett, i følge tidligere salgsoppgave. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, speilskap med belysning over, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke noe om dette. Jeg har ikke utført noe på dette. Men antar at badet ikke så likt ut når bygget ble oppført.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny heis i bygget.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt: Betong på antatt fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Yttervegger: Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglsteinsfasader, betongvegger og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.
Takkonstruksjon: Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.
Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 1990.
Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Heis: Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Utvendig > Dører
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er ikke noe form for forsert avtrekk ved kjøkken

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet medfølger.
Flyttbar AC medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg. Det er gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 473 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 754,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann, internett, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles forsikring, forretningsfører m.m.

Herav:
Internett/Fiber 1000/1000: 185,-
Kommunal renovasjon: 246,-
Felleskostnader energi: 1 097,-
Felleskostnader: 2 930,-
Vedlikeholdsfond: 296,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 436 413,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 745 652,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grønlandstunet, orgnr. 982991811

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

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale brosteinsbelagte gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg. Beliggenheten er midt i hjertet av Oslo i bydel Gamle Oslo. Bygningsmassen har en egenartet arkitektur som gir assosiasjoner til mer sydlige strøk.

Verdt å vite:
- Sameiet Grønlandstunet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner (herav en barnehageseksjon).
- Sameiet har egen hjemmeside: www.gronlandstunet.no
- Sameiet har kameraovervåkning.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
- Sameiet har vaktmestertjeneste og vektertjeneste 24/7. Daglig drift er satt ut til Nansen Eiendom AS som inkluderer vaktmester. Vaktselskapet sameiet bruker er City Security.
- Renhold av fellesarealer utføres av eksternt firma.
- Sameiet får levert oppvarming til radiatorer, baderomsgulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme.

Utdrag fra årsmøte 2026:
Saker som ble tatt opp på årsmøte og status:
- 5.1 Honorar til valgkomiteen
Forslagsstiller viste til at styret i sameiet mottar godtgjørelse for sitt arbeid, mens valgkomiteen ikke gjør det. Valgkomiteen utfører en viktig og til dels tidkrevende oppgave med å kartlegge behov, finne og intervjue aktuelle kandidater, samt legge frem en ferdig innstilling for årsmøtet. For å gjøre vervet mer attraktivt ble det foreslått å innføre godtgjørelse for valgkomiteen, med et nivå sett i sammenheng med styrets honorar.
Avstemning: Forslaget ble enstemmig vedtatt.
Vedtak: Det bevilges kr 30.000,- til intern fordeling i valgkomiteen.

- 5.2 Digitalt låssystem
Forslaget om digitalt låssystem ble fremmet for behandling på årsmøtet. Det kom et benkeforslag om å utsette behandlingen av saken.
Avstemning: Benkeforslaget om utsettelse ble vedtatt med et overveldende flertall.
Vedtak: Saken utsettes.

- 5.3 Brannvarslingsanlegg
Forslagsstiller viste til tidligere dialog med styret om brannvarslingssystemet, og erkjente at dagens løsning er i tråd med gjeldende vedtekter og formelt dekker alle områder av sameiet. Han pekte likevel på en bekymring knyttet til at det i dag ikke er en direkte kobling mellom brannalarmen i den enkelte leilighet og sameiets sentrale alarmsystem, noe som kan medføre forsinket varsling til resten av bygget ved brann i en leilighet. Det ble foreslått å utrede om røykvarslere i leilighetene kan kobles til sameiets sentrale alarmsystem, for raskere varsling til hele bygget.
Avstemning: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 51 stemmer.
Vedtak: Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å forbedre brannvarslingssystemet i sameiet, herunder vurdere om røykvarslere i leilighetene kan kobles til sameiets sentrale alarmsystem. Utredningen skal vurdere brannfaglig effekt, teknisk gjennomførbarhet, kostnader, drift, vedlikehold, risiko for feilalarmer og praktiske konsekvenser for seksjonseierne. Styret gis fullmakt til å innhente faglige vurderinger og tilbud, og til å beslutte videre oppfølging innenfor styrets myndighet og forsvarlige økonomiske rammer.

- 5.4 Gjenbruksdag/konteiner for glass og metall
Forslagsstiller foreslo en fast dag i måneden hvor beboere kan sette fra seg eller ta med seg brukbare gjenstander på et fast sted, for eksempel ved at «buret» i bakgården holdes åpent denne dagen, for å redusere

problemet med hensetting av brukbart avfall. Det ble også foreslått anskaffelse av glass- og metallcontainer i eller i nærheten av sameiet, samt planter/plantekasser på takterrassen.
Avstemning: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med et overveldende flertall.
Vedtak: Årsmøtet ber styret vurdere tiltak for bedre avfallshåndtering og trivsel i fellesarealene, herunder:
En mulig prøveordning med fast gjenbruksdag for brukbare gjenstander. Muligheten for glass- og metallcontainer i eller i nærheten av sameiet, og en enkel løsning med planter eller plantekasser på takterrassen.
Styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt gjennomføre tiltakene dersom de vurderes som praktisk gjennomførbare, økonomisk forsvarlige og ikke medfører økt risiko for forsøpling, brannfare eller uforholdsmessig merarbeid.

- 5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad
Styret orienterte om at sameiet i dag har vannbåren gulvvarme i badene, og at det er behov for å varsle seksjonseierne i god tid om at denne løsningen fases ut om 7 år, i 2033. Bakgrunnen er utfordringer over tid knyttet til bad, lekkasjer og vedlikehold, samt at mange bad samtidig er gamle. Styret anbefalte at seksjonseiere som pusser opp bad i årene fremover planlegger for alternativ oppvarming i gulvet, for eksempel elektrisk gulvvarme, slik at badet får en robust og fremtidsrettet løsning. Saken ble lagt frem som informasjon og varsling.
Avstemning: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med et overveldende flertall.
Vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering. Årsmøtet slutter seg til at styret varsler seksjonseierne om at vannbåren gulvvarme i bad vil bli faset ut om 7 år, i 2033. Årsmøtet anbefaler at seksjonseiere som rehabiliterer bad før dette tidspunktet tar høyde for alternativ oppvarming, for eksempel elektrisk gulvvarme.

5.7 Stenging av inngangsdører mot Grønland (oppgang 18 og 24)
Sameiet har over tid hatt problemer med uvedkommende i oppgangene mot Grønland, noe som har skapt utrygghet og merkostnader til vekterhold. Styret mente dagens løsning ikke gir tilstrekkelig skallsikring, og foreslo å ta dørene i oppgang 18 og 24 permanent ut av ordinær bruk, mens oppgang 20 fortsatt holdes åpen av hensyn til universell utforming. Adkomst fra Olafiagangen skal åpnes tilsvarende dagens inngangsport.
Avstemning: Stenging av dørene: 25 for, 17 mot
Prøveperiode: 25 for 12 måneder, 21 for 6 måneder
Styrets forslag ble vedtatt.
Vedtak: Inngangsdørene mot Grønland i oppgang 18 og 24 stenges som ordinære inngangsdører i en prøveperiode på 12 måneder. Adkomst fra Olafiagangen åpnes for ordinær gjennomgang. Oppgang 20 holdes fortsatt åpen. Styret gis fullmakt til å prosjektere og gjennomføre tiltaket innenfor krav til brannsikkerhet og rømningsveier, samt fastsette praktiske løsninger for lås, adgangskontroll og informasjon til beboere.

- 5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak
Styret fremmet forslag om å gi årsmøtet fullmakt til å oppta lån til en samlet vedlikeholds- og sikkerhetspakke, med en låneramme tilsvarende 50.000 kroner per seksjon (basert på 369 seksjoner, inntil 18.450.000 kroner samlet). Styret begrunnet forslaget med at sameiet har et vedlikeholdsetterslep og står overfor flere nødvendige tiltak knyttet til blant annet lekkasjeforebygging, membraner på terrasser/balkonger, avfallsløsning, stengepunkter, adgangskontroll og brannsikkerhet. Styret mente et samlet låneopptak ville gi bedre fremdrift, kostnadskontroll og mulighet til å prioritere tiltakene riktig, fremfor stykkevis utbedring over flere år. Det ble presisert at ikke alle tiltak nødvendigvis vil gjennomføres samtidig, at kostnadsestimatene varierer i modenhet, og at renter, avdrag og fellesutgifter knyttet til låneopptaket vil bli fordelt etter sameiebrøk – ikke likt per seksjon.
Avstemning:
For forslaget: 33 stemmer, Mot forslaget: 36 stemmer
Resultat: Forslaget ble ikke vedtatt.
Kjøper anbefales å se over listen over vedlikeholds- og sikkerhetstiltak. Den er tilgjengelig på side 14 i innkalling årsmøte 2026.

Oversikt over styrets arbeid den siste tiden:
- Historikk og rutiner: Styret har arbeidet med opprydding i historiske forhold og etablering av bærekraftige rutiner for god og fremtidsrettet forvaltning.
- Informasjon til seksjonseierne: Det er etablert gode rutiner for månedlige nyhetsbrev etter styremøtene.
- Heis: Utskifting av alle heiser i sameiet, levert av TK Elevator AS. Arbeidet startet høsten 2025 og ble ferdigstilt februar 2026, finansiert av oppsparte midler fra vedlikeholdsfondet.
- Renovasjon: Det planlegges sentralisering av renovasjonen med nytt renovasjonsbygg ved barnehagen, som vil gi lavere kostnader og redusert arbeidsmengde for drift.
- Drift: Fra januar 2025 er all daglig drift satt ut til Nansen Eiendom AS.
- Brannavvik: Samtlige brannavvik er nå lukket, ifølge driftsrapport og styreleder.
- Tak: Utbedring av tak er utført høsten 2025.
- Energitiltak: Arbeid er igangsatt basert på enøk-rapport, blant annet vurderes installasjon av varmegjenvinnere.

Interessenter oppfordres til å lese nøye gjennom årsmøtedokumentene.

Styret opplyser følgende på e-post pr. 02.07.2026:
- Anbefaler alle interessenter å lese innkallingen og protokollen fra årsmøtet 2026. Der fremgår mye av status for sameiet, herunder økonomi, vedlikeholdsbehov og saker som ble behandlet på årsmøtet.
- Når det gjelder vedlikeholdsforslagene som ikke ble vedtatt, betyr ikke det at alle tiltak er lagt på is. Styret har fortsatt ansvar for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen. Vi vil derfor arbeide videre med nødvendige tiltak innenfor styrets myndighet, vedtatte rammer og sameiets økonomiske situasjon. Planen har

hele veien vært å prioritere tiltakene og fordele arbeidene over flere år.
- Det er per i dag ikke vedtatt nytt låneopptak. Dersom større tiltak senere krever særskilt finansiering eller behandling av årsmøtet, vil dette bli håndtert på vanlig måte.
- Når det gjelder felleskostnader, må styret løpende vurdere nivået opp mot drift, vedlikehold og økonomi. Det er ikke mulig å utelukke fremtidige justeringer, men eventuelle endringer vil varsles og behandles i tråd med gjeldende regler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
I henhold til vedtektenes § 9 skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Fellesformue
Kr 7 677,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er underskudd på kr. 13 400 808,-. I 2026 blir det budsjettert med et overskudd på kr. 150 054,-. Underskuddet skyldes i hovedsak økte driftskostnader og honoararer.

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

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets hjemmesider gir opplysning om hvilke farger og type av markiser og baldakiner som er tillatt. Seksjonseier er ansvarlig for at blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at de ikke er til fare eller sjenanse for andre.

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

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

Luftavtrekk på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftsirkulasjon og luftkvalitet. Det skal være passivt avtrekk uten motor på kjøkken og bad (motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner).

Radiatorer i leiligheten skal ikke fjernes uten tillatelse fra styret. Eier plikter å gi tilgang til leiligheten og radiatorene for leverandører styret leier inn til å kontrollere fjernvarmeanlegget eller avlesningsutstyr.

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

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes

Dyrehold
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av styret. Det vil vurderes om dyre-holdet er til ulempe for naboen(e). Eventuelle ulemper må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende. Eksempler på ulemper kan være støy, ubehagelig lukt eller at noen av de som bruker eiendommen får fysisk ubehag av dyret, for eksempel allergiske reaksjoner. Dyr, herunder katter og hunder, skal være merket med eiers navn og telefonnummer. Det er forbudt å lufte dyr i sameiets bakgård. Grønlands Torg har egen luftegård for dyr på fellesområdet mellom Grønlands Torg og Galleri Oslo. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre beboere må bringes til opphør. Det er ikke lov å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse. Iht husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80658252

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 053 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i Smalgangen på Grønlands Torg, midt i

hjertet av Oslo sentrum. Dette er en koselig gågate som strekker seg mellom Oslo City og Grønland. Smalgangen er brosteinsbelagt med pen beplantning, og har mange spennende butikker og hyggelige kafeer. Her har man kun få minutters gange til Grønlandskvartalene som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen.

Området rundt er i stor vekst - her har du nærhet til Sørenga og Bjørvika, der man blant annet finner Operaen og Oslos nye finansdistrikt; Barcode. Tar man en tur ut ytterst på Sørenga finner man den flotte bystranden som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret. Ute ved havnepromenaden kan man også unne seg en tur ut på hyggelige Sukkerbiten, en sommerrestaurant som har uteservering og som også arrangerer konserter, utstillinger og andre arrangementer. Området har også flere spennende servicesteder som f.eks. Roald - Umberto, Stockfleths, Oslo Mekaniske, Restaurant Maaemo med sine tre stjerner i Michelinguiden samt folkekjære Olympen. På Tøyen (7 min gange) finner du populære Postkontoret, Nord & Natt (som akkurat fikk terningkast 5 i Aftenposten) og Human Mote (nyåpnet coctailbar på Tøyen Torg) som absolutt er verdt et besøk. Cafe Handwerk som ligger midt i vakre Botanisk hage bør også oppleves.

For den aktive finner man en rekke treningssentere i området. I tillegg er det turmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til Klosterenga Park, Tøyenparken, Middelalderparken og Vannspeilet, hvor du også finner historiske Ruinparken. Med sykkel eller bil er det også kort vei til Malmøya eller Ulvøya. Forøvrig er det kort vei til andre populære parker hvor man kan sole seg, grille og nyte varme sommerdager.

For de som er spesielt interesserte i kultur er dette et område som har nok å tilby. Operaen har allerede blitt et av byens monumenter og har kontinuerlige oppsetninger med Opera, dans og drama. Deichmanske hovedbibliotek skal bygges like ved Operaen og skal bli en moderne møteplass for læring og utveksling av kunnskap. Bygget er forventet ferdig i 2019. Populære Øyafestivalen avholdes i Tøyenparken 9-13 august og har et program med store internasjonale artister. Du finner også Naturhistorisk museum, Botanisk hage og Munchmuseet i gangavstand fra leiligheten.

Godt utvalg av matbutikker (også søndagsåpne), grønnsakforretninger osv. i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten og Karl Johan på et svært godt utvalg. De øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon som buss og T-banestasjon på Grønland ligger rett i nærheten. Alle seks T-banelinjer samt flere busslinjer. Både barnehager og skoler ligger i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk fra 1994.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-3152. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo).
Saksnummer: 202103235
LILLETORGET 3. GNR. 208 BNR. 379 Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m).
Saksnummer: 201603972
Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystalle. Saksnummer: 201510215

Pågående byggesaker:
Smalgangen 24 - oppføring av to avfallsrom.
Saksnummer: 202600933
Olafiagangen 3 med flere - forhåndskonferanse, ny hovedadkomst vest - Grønland T-banestasjon.
Saksnummer: 202600344
Olafiagangen 1 - bruksendring fra kontorlokaler til overnatting, hotell og kortidsutleie - FORELØPIG SAK.
Saksnummer: 2025210
Olafiagangen 1 - bruksendring av kontorlokaler i 2. etasje til overnatting. Saksnummer: 202603098
Smalgangen 2 - oppføring av marki. Saksnummer: 202507896
Smalgangen - endring av terrengoverflater, nye sittebenker og oppgradert belysning. Saksnummer: 202607553

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/230/420/9:
08.05.1990 - Dokumentnr: 28697 - Erklæring/avtale
Eier av d.e. påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av spillvannsledninger som pga. byggets konstruksjon m.v. avviker fra O.k. sanitetsbestemmelser.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

02.11.1990 - Dokumentnr: 66383 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 370
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 371
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 372
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 373
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 374
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 375
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 376
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 377
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 378
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 379
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 380
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 381
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 382
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25754

04.02.1992 - Dokumentnr: 6622 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25547

05.12.2025 - Dokumentnr: 1494621 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/25555
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 737,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 912,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2026

Ansvarlig megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Smalgangen 28

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 487 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

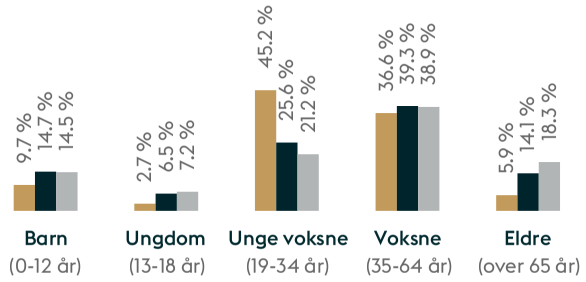
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

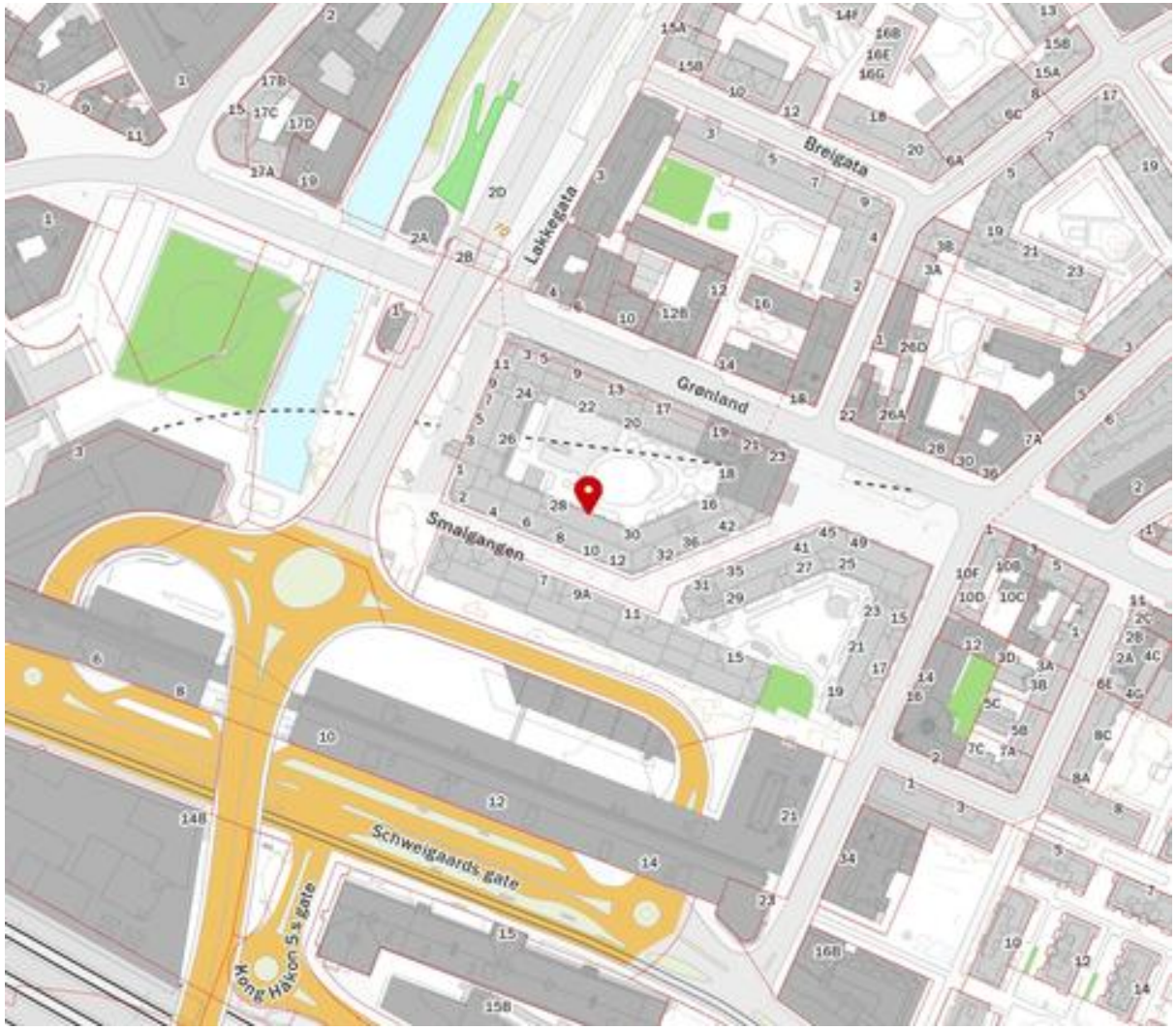
Sport

Jensens Have ballbinge	3 min
Oslo spektrum	5 min
Fresh Fitness Grønland	5 min
Grip Gym	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Smalgangen 28, 0188 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 420, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26239 **Eiendomsverdi ref nr:** PC1350

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Jonas Johansson Dahlén

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 9 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

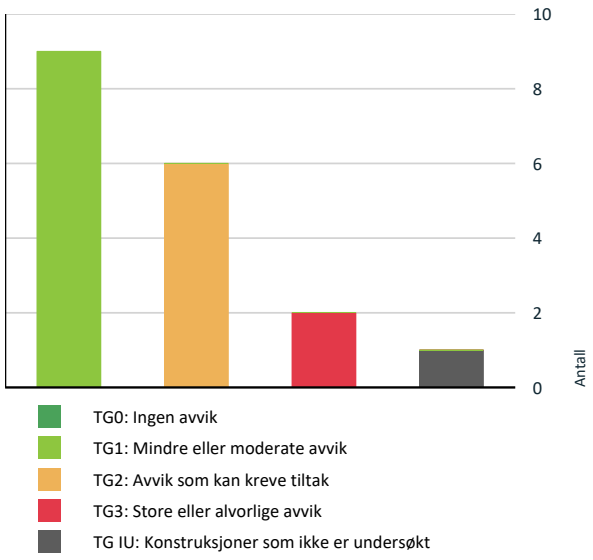
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

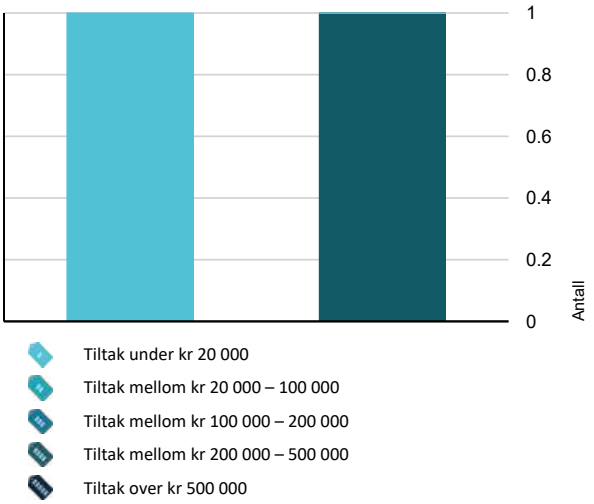
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og far til selger. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger 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 oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Betong på antatt fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglsteinsfasader, betongvegger og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1990. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til innglasset balkong fra stue, balkongen er på 3,65 m².
Terrassebord på balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Fliser og parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i entré. Skyvedørsgarderobe på soverom og på vegg mellom bad og soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med overflate-oppgradering i 2018 ifølge tidligere prospekt.

Selv om det er lagt nye overflater er sluk og membran fra byggeår.

Skal sluk og membran byttes vil dette resultere i at alle overflater også må legges på nytt.

Det anbefales å oppgradere badet til dagens standard.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Blücher-sluk fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \

tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Når det gjelder et Blücher-sluk fra 1990 tallet, er det viktig å skille mellom slukets fysiske holdbarhet og tettheten mot membran. Det kritiske punktet ved så gamle sluk er overgangen mellom sluket og smøremembranen eller belegg. Selv om stålet er intakt, kan membranforseglingen bli sprø eller løsne med årene.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Å pusse opp en baderomskabin (modulbad) innebærer vanligvis å erstatte utstyr som vask og toalett, men ikke endre selve konstruksjonen. Den må bevares med samme plassering på sanitærinstallasjonene for å unngå tekniske problemer. Fornying kan også innebære å legge ny flis på flis eller å installere ny overflate som mikrosement, men for en full ombygging som gir baderommet en lengre teknisk levetid, må en fagmann utføre det grunnleggende våtromsarbeidet.
Dette innebærer å legge nytt tettesjikt med membran/ smøremembran på gulv og vegger med tilhørende mansjetter rundt rør og strimler i plateskjøter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede

målinger.





2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning fra NOREMA, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert mikro, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.
To stoppekraner til kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens: Dersom det blir en lekkasje vil dette kunne føre til større skader enn nødvendig siden det er vanskelig å komme til stoppekranen og få stoppet vannet. Hovedstoppekran til leiligheten bør lokaliseres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og ved å åpne vindu. Luke fra soverom og i resten av leiligheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke noe form for forsert avtrekk ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uvisst om tiltak lar seg utføre. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.



Soverom



Fra soverom

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert ved inngangen. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

Tilstandsrapport

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

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

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " usikkert" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Blokken ligger å grenser til område med særlig høy aktsomhetsgrad. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

-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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	56		4	60	
Loft		2		2	
SUM	**56**	**2**	**4**		
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca 4 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på ca 2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca. 4m². Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
		Far til selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	420		9	8053 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Smalgangen 28

Hjemmelshaver
Østenstad Per Otto

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Grønlandstunet	59 / 25555	USBL. Tlf: 22 98 38 00	982991811

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Smalgangen er en fin og miljøskapende gågate som går fra Grønland til Oslo City. Her har du alt du trenger i hverdagen. Flere butikker, barer og restauranter er med på å skape en hyggelig atmosfære.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til innglasset balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave. Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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.

PRESISERINGER

• 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PC1350

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Otto Østenstad	9578-5999-4-1541367	2026-08-25 22:48:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smalgangen 28, 0188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Per Otto Østenstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke noe om dette. Jeg har ikke utført noe på dette. Men antar at badet ikke så likt ut når bygget ble oppført.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny heis i bygget.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0241/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Per Otto Østenstad	**2026-08-25**

Identifikasjon

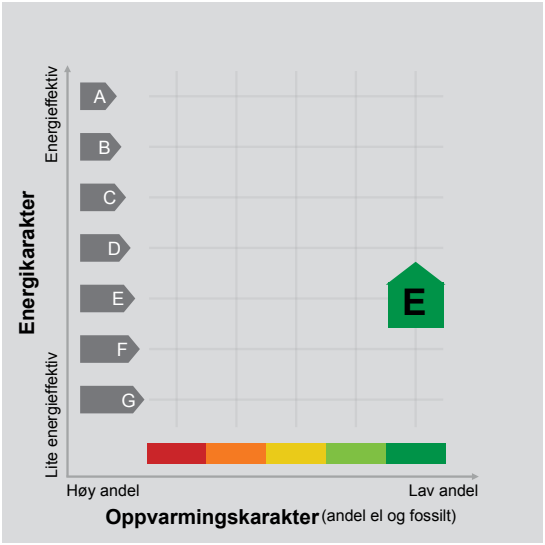
Per Otto Østenstad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Smalgangen 28
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81134804
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	e1754751-93f2-41c7-9759-d1de60f6d7c9
Dato	23.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 28
0188 OSLO

Vår ref.: 461/9
Type: Boligsameie
Eiere: Per Otto Østenstad

Fødselsdato eier: 14.02.1987

Organisasjonsnr: 982 991 811 **Seksjonsnr:** 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 754**

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	185
	Kommunal renovasjon	246
	Felleskostnader energi	1 097
	Felleskostnader	2 930
	Vedlikeholdsfond	296

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 712
Annen formue:	7 677	Utgifter:	29		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990				
Gårds/bruksnr:	230/420 - seksjon:9				
Bygningstype:	HB				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8058		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80658252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Grønlandstunet	**Vår ref.:**	461/9	**Fødselsdato eier:**	14.02.1987
Smalgangen 28	**Type:**	Boligsameie		
0188 OSLO	**Eiere:**	Per Otto Østenstad		

Organisasjonsnr: 982 991 811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Dyrehold: Forbud



INNKALLING 2026

Sameiet Grønlandstunet

Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

7 Valgkomiteens innstilling

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 555.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Honorar til valgkomiteen

Forslag til årsmøtet: Honorar til valgkomiteen

Forslagsstiller: Erik Haraldseid, seksjon 309, Smalgangen 20

Bakgrunnen for forslaget

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

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

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

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

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

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

5.2 Digitalt låssystem

Digital låssystem

Forslag fra Alexander Bjørkmann.

Saken ønskes behandlet på årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Brannvarslingsanlegg

Forslag fra Thomas Westermann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Gjenbruksdag/konteiner for glass og metall

Forslag fra Betine Nielsen.

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

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

Planter/ plantekasser på takterrassen

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for Sameiet.

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget vedtas som en utredningssak.

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

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

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

5.5 Vedtektsendring punkt 3

Forslag fra styret.

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

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

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

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

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

5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad

Forslag fra styret.

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

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

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

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

Forslag fra styret.

Bakgrunn

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak

Forslag fra styret.

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

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

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

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

Styret ser for seg at lånerammen skal kunne dekke helt eller delvis følgende tiltak som nevnt på neste side.
Styret understreker at ikke alle tiltak nødvendigvis vil bli gjennomført samtidig. Noen tiltak er ferdig kostnadsestimert, mens andre fortsatt må prosjekteres og prises nærmere. Formålet med lånerammen er derfor å gi sameiet nødvendig handlingsrom til å gjennomføre prioriterte tiltak på en forsvarlig og planmessig måte.

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

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

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

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

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

Tiltak	Kort forklaring	Pris
Terrasser og balkonger	Flere terrasser og balkonger har gamle membraner og slitte/råtne terrassebord. Styret har lagt til grunn ca. 100.000 kroner per terrasse ved full utbedring. Totalpris avhenger av hvor mange som tas i denne runden.	Ca. 100.000 per terrasse
Nytt avfallsrom	Felles avfallsrom erstatter dagens tunge og kostbare løsning med avfallsrom i hver oppgang. Styret har anslått at dagens ordning koster sameiet ca. 500.000 kroner årlig i håndtering og tidsbruk.	Ca. 1.400.000
Tilgjengeliggjøring av stengekraner	Stengekraner for tappevann, gulvvarme og radiatorer er i dag vanskelig tilgjengelige. Tiltaket vil redusere tidsbruk, HMS-risiko og kostnader ved lekkasjer og feilretting.	Ca. 1.000.000–1.500.000 eks. mva.

Utbedring av hellegang / membran ved Olafiagangen	Pågående lekkasje over næringsseksjon. Membranen er over estimert levetid, og videre utsettelse vil kunne gi større følgeskader.	Ca. 900.000–950.000 eks. mva.
Waterguard / lekkasjestopp	Forebyggende tiltak for å redusere vannskader, lekkasjer og forsikringssaker. Dette passer godt inn i en samlet vedlikeholdssak, men er ikke priset i vedlagte dokumenter. Det er samtidig et tema styret allerede har pekt på som aktuelt å utrede.	Må prises
Komfyrvakt	Bran forebyggende tiltak i boligseksjonene. Bør vurderes som felles sikkerhetstiltak, men det foreligger ikke pris i vedlagte dokumenter.	Må prises
Kobling av leilighetene til brannsentral	I dag har leilighetene batteridrevne røykvarslere, mens fellesarealene i oppgangene er koblet til brannsentral. Tiltaket vil kunne gi tidligere varsling, bedre samordning av alarmanlegget og økt personsikkerhet i hele bygget. Løsningen må prosjekteres og prises særskilt.	Må prises
Utskifting av ytterdører i alle oppganger med automatisk åpner og digital lås	Tiltak for skallsikring, trygghet og adgangskontroll. Årsberetningen og tidligere styresaker viser at dette er en reell utfordring, men samlet pris for alle oppganger foreligger ikke. Som referanse er ny dør i nr. 30 alene estimert til 70.000–80.000 eks. mva.	Må prises
Varmegjenvinnere på loft	Årsberetningen viser til at dette er det mest lønnsomme energitiltaket i energirapporten, men uten oppgitt kostnad. Bør tas med bare dersom du vil ha fullmakt til videre prising.	Må prises

Indikativt lånetilbud Sameiet Grønlandstunet:

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

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

Lånebeløp:

Kr 18.500.000

Produkt:

Gjeldsbrevlån

Låneformål:

Diverse vedlikehold

Tilbakebetaling:

Annuitetslån med nedbetaling inntil 20 år i kvartalsvis terminer.

Rentesats per april 2026(flytende):

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

Sikkerheter:

Blanco

Omkostninger:

Etableringsomkostninger kr 7.500

Termingebyr p.t. kr 70

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Arbeidskapital

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

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

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2025 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2025 Sameiet Grønlandstunet

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

Sted:_____ Dato:_____

Shobeir Razavinik Styreleder	Linn Cesilie Mora Styremedlem	Petter Stai Styremedlem
Saqib Razo Razaq Styremedlem	Geir Baastad Styremedlem	Lara Catharina Ifunanya Okafor Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 inneholder salg av nøkkelbrikker, kjøkkenventilator og låsekasser.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JP0OA-YYYNQ-LUL18-I11K2-LYFKH-H3R8X

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JP0OA-YYYNQ-LUL18-I11K2-LYFKH-H3R8X

Årsmelding 2025 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Shobeir Razavinik
Styremedlem, Geir Baastad
Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem, Petter Stai
Styremedlem, Saqib Razo Razaq
Styremedlem, Linn Cesilie Mora
Vaktmester med all tilgang, Tommy Lyng
Varamedlem, Emir Zamwa

Styret i Sameiet Grønlandstunet består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styrets årsrapport

Innledning

Styret tiltrådte i en periode der sameiet allerede sto i flere store og krevende saker. En stor del av oppsparte midler var da allerede låst til utskifting av heisene. Dette var et nødvendig og langsiktig løft for sameiet, og har redusert den økonomiske handlefriheten vår betydelig.

Samtidig ser styret at sameiet står overfor flere alvorlige utfordringer, både når det gjelder orden og bygningskonstruksjonenes levetid. Vekterlogger og driftserfaring viser omfattende aktivitet fra uvedkommende i fellesarealene. Hensetting av avfall er et tilbakevendende problem og påfører sameiet unødvendige kostnader. Mange terrasser og balkonger har gamle og slitte løsninger som gir lekkasjerisiko. Sameiet har høye energikostnader, og dagens fordelingsmodell oppleves av flere som lite treffsikker. I tillegg har mange baderom nådd en alder som gjør at risikoen for lekkasjer og forsikringssaker er høy.

Styret har derfor hatt som mål å få bedre oversikt over sameiets tilstand, styrke oppfølgingen av drift og vedlikehold, og løfte frem de viktigste utfordringene for årsmøtet. Sameiet er stort og komplekst, og det er behov for tydelige prioriteringer i tiden fremover.

Styrets arbeid og organisering

Styret har fordelt styreoppgavene mellom medlemmene for å sikre bedre oppfølging av sameiets saker mellom styremøtene.

Geir Baastad har hatt ansvar for driftsrelaterte prosjekter, blant annet heiser, energieffektivisering og kartlegging av bad og lekkasjeforhold, i tett samarbeid med driftsleder.

Petter Stai har hatt ansvar for oppfølging av sameiets økonomi, herunder løpende oppfølging av likviditetssituasjonen, og har i tillegg fungert som sekretær i styremøtene.

Lara Okafor har hatt ansvar for henvendelser fra beboere og seksjonseiere, samt utforming og utsendelse av nyhetsbrev og arbeid knyttet til bomiljø.

Cesilie Mora har representert næringsseksjonene og vært et bindeledd mellom styret og næringsseksjonene, med særlig oppmerksomhet på utviklingen i Smalgangen.

Saqib Razaq har hatt ansvar for oppfølging av klager og saker knyttet til blant annet korttidsutleie, hotellvirksomhet, støy, lukt og andre sjenanseforhold.

Emir Zamwa har som varamedlem bistått styret i tekniske og digitale spørsmål, blant annet knyttet til sameiets nettside og kommunikasjonskanaler.

Shobeir Razavinik har som styreleder hatt det overordnet ansvar for styrets arbeid. Dette innebærer blant annet planlegging og gjennomføring av styremøter, samarbeide med nabosameiet, oppfølging av vaktmestertjenester og driften og ikke minst samordning knyttet til de ulike ansvarsområdene fordelt mellom styremedlemmene.

Det har vært et aktivt år, store oppgaver og prosjekter er gjennomført. Dette er svært arbeidskrevende for et styre som arbeider på fritiden. Det er lagt ned betydelig tid og arbeid med å få oversikt over sameiets økonomiske og tekniske status,. Det er tekniske utfordringer knyttet til vedlikeholdsbehov, effektivisering av drifts- og vaktmestertjenester og ikke minst vekter- og sikkerhetssituasjonen, slik at bomiljøet skal være så bra som mulig. Det har vært prioritert å kartlegge hvilke behov som bør vektlegges fremover og å synliggjøre behovet for at sameiet må styrke sin økonomiske situasjon for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak. Samtidig har pågående tiltak og gjennomføring av heisutskiftingen vært svært arbeidskrevende.

På grunn av bygningsmassens alder og status, mener styret tiden er inne for viktige prioriteringer for å kunne opprettholde verdien av boligene, og eierne må regne med kostnader knyttet til dette i årene som kommer.

Tak

I løpet av 2025 er det gjennomført betydelige arbeider på takene. Takene er spylt for mose, takstein er impregnert, takrenner er renset, og det er utført ytterligere vedlikeholdsarbeider. Samlede kostnader for dette arbeidet utgjorde 2.295.000 NOK. .

Styrets vurdering er at disse tiltakene vil bidra til å forlenge takenes levetid og redusere risikoen for fremtidige skader. Samtidig må sameiet regne med jevnlig vedlikehold også fremover, herunder rensing av takrenner.

Heiser

Sameiet er nå i sluttfasen av utskiftingen av alle heisene. Den siste heisen, i nr. 24, ble ferdigstilt i uke 14 i 2026. Heisprosjektet er forventet å koste 13.391.500 NOK, hvorav 13.171.000 gjelder selve heisene inkludert installasjon og 220.500 NOK gjelder bistand fra heiskonsulent.

Av totalkostnaden påløp 11.805.695 NOK i 2025, og resterende blir kostnadsført i 2026.

Prosjektet har vært nødvendig, og har lagt beslag på en stor del av sameiets likviditetsreserve. Det er derfor svært beklagelig at de nye heisene allerede kort tid etter ferdigstillelse, ble utsatt for hærverk. Dette påfører ekstra unødvendige kostnader som til syvende og sist belaster sameiets økonomi.

Kommunal avfallshåndtering og nytt avfallsrom

Sameiet har i dag et avfallsrom i hver oppgang. Dagens løsning er arbeidskrevende. Vaktmester må løpende rotere beholdere, og ved hentedager må beholdere fra alle oppganger trilles ut til Olafiagangen for tømming og deretter tilbake igjen.

Styret har beregnet at denne løsningen medfører betydelige årlige kostnader, anslagsvis kr 500.000 per år, knyttet til tidsbruk og håndtering.

Styret har derfor initiert et prosjekt for etablering av et felles avfallsrom langs teglsteinsveggen mellom porten mot Olafiagangen og inngangen til nr. 24. Prosjektet er ferdig prosjektert, og søknad om rammetillatelse er sendt kommunen. Dersom tillatelse gis som forventet, tar styret sikte på gjennomføring i løpet av høsten 2026.

Prosjekteringen har kostet 131.024 NOK. Selve byggekostnaden er kostnadsberegnet til ca. kr 1.400.000,-. Styrets vurdering er at tiltaket vil kunne gi en betydelig mer effektiv og mindre kostnadskrevende avfallshåndtering over tid.

Sykkelrom

Dersom nytt avfallsrom etableres, vil dagens avfallsrom i oppgangene kunne frigjøres til annet formål. Styret ser det som naturlig å vurdere om disse arealene kan bygges om til sykkelrom for de respektive oppgangene. Dette vil i så fall bli lagt frem som egen sak når forutsetningene er nærmere avklart.

Renhold og renovasjon

Kostnader til renhold utgjorde 559.453 NOK i 2025. Styret har reforhandlet renholdsavtalen, og fra 1. juli 2025 ble frekvensen redusert, med tilsvarende lavere kostnader for sameiet.

Perioden med heisarbeider har samtidig gjort renholdet mer krevende enn normalt. Styret forventer at dette vil stabilisere seg etter at heisprosjektet nå er ferdigstilt.

Sameiet har også betydelige ekstra kostnader knyttet til hensetting av avfall, møbler og annet utstyr i fellesarealene. Dette gir både direkte kostnader og merarbeid for drift, som ellers kunne vært brukt på vedlikehold og forbedringer. Styret ser alvorlig på dette og oppfordrer alle seksjonseiere til å bidra til bedre etterlevelse og oppfølging.

Styret vil også arbeide for å legge til rette for avfallscontainer to ganger i året, slik at eiere og beboere får en enklere mulighet til å kvitte seg med større gjenstander på lovlig måte.

Levering, flytting og adkomst

Styret registrerer at det i praksis ofte er vanskelig å flytte inn og ut, samt å få levert varer og tjenester i sameiet. Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten om denne problemstillingen.

Per i dag er det mulig å få åpnet første bom ved Olafiagangen ved planlagt behov, i dialog med vekter eller drift. I tillegg er det mulig å kjøre til porten i Smalgangen på hverdager frem til kl. 11.00. Styret vil fortsette arbeidet med å få mer forutsigbare og praktiske løsninger på dette området.

Sprinkleranlegg

Enkelte leiligheter i sameiet har sprinkleranlegg. I løpet av 2025 har sameiet brukt 858.339 NOK på utbedringer knyttet til dette. Styret følger opp saken videre som en del av det løpende vedlikeholdsarbeidet.

Terrasser og lekkasjer

Styret registrerer flere lekkasjer fra balkonger og terrasser i de øverste etasjene og andre eksponerte arealer under åpen himmel. Mange av disse løsningene er fra byggeåret og har nådd en alder der membraner er sprø og terrassebord er slitt eller råtne.

Dette er sameiets ansvar og vil være kostbart å utbedre. Dersom man legger til grunn en kostnad på om lag kr 100.000 per terrasse, vil samlet kostnad kunne bli betydelig. Styrets vurdering er at dette er et område sameiet må ta stilling til i årene som kommer, og det kan bli nødvendig å vurdere låneopptak for å håndtere dette på en forsvarlig måte.

Drift

Årlig kostnad til innleid driftsselskap var 2.734 851 NOK i 2025. Fra 21.11.2024 engasjerte sameiet nytt driftsselskap, Nansen Eiendom AS. Både driftsleder i 50 % stilling og vaktmester i 100 % stilling er ansatt der.

Sameiet har hatt flere skifter i driftslederrollen de siste årene. Styret mener at manglende kontinuitet har gjort det vanskeligere å få til stabil fremdrift i vedlikeholdsarbeidet. Styrets vurdering er også at en driftslederstilling på 50 % er lite i et sameie av denne størrelsen. Styret anbefaler derfor at det vurderes om rollen bør økes til 100 %.

Henvendelser og kommunikasjon

Styret opplever at sameiet i dag har for mange parallelle kommunikasjonskanaler. Dette skaper lett uklarhet og gjør det vanskeligere å følge opp saker effektivt.

Styret arbeider derfor med å finne bedre løsninger for å samle og strukturere kommunikasjonen. Samtidig oppfordres seksjonseiere og beboere til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler før de tar kontakt om forhold som allerede er regulert der.

Vakthold og trygghet

Kostnad til vakthold var 639.165 i 2025. Fra 01.01.2025 skiftet sameiet vaktselskap til City Security.

Styret mottar løpende hendelsesrapporter fra vakttjenesten. Disse viser at sameiet har utfordringer knyttet til uvedkommende i fellesarealene, hensetting av avfall, korttidsutleie og hotellvirksomhet, rusrelaterte forhold, innbrudd, trusler, støy og annen sjenerende aktivitet. Utleieaktivitet er regulert både i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

Styret oppfordrer påtroppende styre til å fortsette arbeidet med å finne passende tiltak for å sikre trygghet og adgangskontroll. For å styrke skallsikringen vil styret vurdere tiltak knyttet til adkomst fra gateplan, herunder dører mot Grønland. Eventuelle konkrete forslag vil bli lagt frem som egne saker.

Oppvarming av rom og vann

Leilighetene og næringsseksjonene er knyttet til fjernvarme. Systemet omfatter oppvarming av radiatorer, gulvvarme på bad og oppvarming av varmtvann.

Sameiet har i dag ikke individuell måling av forbruk i de enkelte seksjonene. Kostnadene fordeles derfor etter sameiebrøk. Styret mener at dette hverken inviterer til fornuftig energibruk eller er rettferdig for dem som forsøker å redusere kostnadene, og har vurdert ulike løsninger som varmemåling knyttet til den enkelte seksjon. Det er foreløpig ikke funnet en løsning styret anser som tilstrekkelig god.

Styret vil samtidig peke på at systemet for vannbåren gulvvarme på bad er gammelt. Ved fremtidig oppussing anbefales det derfor at seksjonseiere etablerer elektrisk gulvvarme, slik at sameiet på sikt får større handlingsrom dersom dagens løsning må fases ut. Eventuelle konkrete forslag vil bli lagt frem som egne saker.

Varmegjenvinning og energitiltak

Sameiet fikk i 24.01.2023 utarbeidet en energirapport med forslag til energisparetiltak. Det mest lønnsomme tiltaket etter rapportens vurdering var etablering av varmegjenvinnere i tilknytning til avtrekksviftene på loftet.

Styret har foreløpig ikke gått videre med dette tiltaket, blant annet fordi sameiets likviditet i dag er begrenset og det samtidig er flere andre presserende vedlikeholdsbehov.

Likviditet og økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er mer presset enn tidligere, blant annet som følge av heisprosjektet og høye løpende kostnader på flere områder. Likviditetsreserven er vesentlig redusert, og styret mener det er avgjørende at sameiet i tiden fremover prioriterer strengt mellom ønskelige tiltak og nødvendige tiltak.

Forsikring

Forsikringskostnaden utgjorde 891.223 NOK i 2025. Sameiets egenandel per skadesak er kr 50.000.

Sameiet har over tid hatt mange skadesaker, og dette har bidratt til høy premie og høy egenandel. Så lenge skadeomfanget holder seg på dagens nivå, vil det være vanskelig å få ned disse kostnadene.

En stor andel av skadesakene gjelder lekkasjer, særlig fra bad og i noen tilfeller fra kjøkken. Mange bad er fra byggeåret og har nådd slutten av forventet levetid. For å få bedre kontroll har styret innført en ordning der seksjonseier må dekke egenandelen ved lekkasjer fra bad som er fra byggeår, der forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Bad og lekkasjer

Lekkasjer fra bad er en av de største enkeltutfordringene for sameiet. I et eierseksjonssameie kan man ikke på samme måte som i et borettslag vedta en felles utskifting av alle bad. Dette gjør problemstillingen krevende.

Påtroppende styre oppfordres til å utrede hvordan man kan få sameiets seksjoner til å utbedre badene for å unngå unødvendige lekkasjer.

Korttidsutleie, hotellvirksomhet og bomiljø

Sameiet har i dag en høy andel utleide seksjoner. Styret vurderer at hyppige leietakerskifter og omfattende utleie kan bidra til flere av utfordringene knyttet til bomiljø, trygghet, ro og kontroll i sameiet. I tillegg blir det erfaringsmessig er større vedlikeholdbehov i fellesarealene. Etter eierseksjonsloven har seksjonseier som utgangspunkt rettslig rådighet over egen seksjon, herunder rett til å leie ut, med mindre annet følger av lov eller vedtekter. Vedtektene våre sier samtidig at erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret, og at sameiet skal praktisere den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens regler om korttidsutleie av boligseksjoner.

Loven bygger videre på at styret skal følge opp at bruken av seksjonene er i samsvar med lov, vedtekter og ordensregler. Styret opplever at det er krevende å ha god oversikt over omfanget av korttidsutleie og tilfeller hvor utleieaktiviteten kan få et mer hotellpreget uttrykk. Dette utfordrer forutsetningene for forsvarlig bruk, ordnet drift og et godt bomiljø. Styret mener derfor at dette området bør vies økt oppmerksomhet fremover. Noe kan følges opp innenfor ordinær drift, men det må også regnes med behov for juridisk bistand i enkelte saker. Det kan medføre økte kostnader for sameiet.

Oppsummering

Styrets vurdering er at sameiet står foran en periode med store prioriteringer. Det er gjort viktige investeringer, særlig i heisene, men det gjenstår fortsatt betydelige vedlikeholdsbehov og flere strukturelle utfordringer knyttet til bygningskonstruksjon, drift, sikkerhet, avfall, lekkasjer og energikostnader.

Styret mener at sameiet nå må ha et realistisk forhold til både kostnadsnivå og vedlikeholdsbehov. Skal sameiet ta igjen etterslep og gjennomføre nødvendige tiltak, vil det kreve tydelige prioriteringer og i enkelte tilfeller høyere kostnader enn tidligere.

Styret anbefaler derfor sameiet til å ta opp lån for å innhente vedlikeholdsetterslep og lukke diverse avvik som er høy risiko og kostnadsdrivende for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Oslo, 30. april 2026

Til årsmøte i Sameiet Grønlandstunet
Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomitéen
Valgkomitéen har i perioden bestått av Karen Breen, Ingvild Jamne og Patrick Schjølberg. Alle medlemmene er seksjonseiere.

Valgkomitéens arbeid
Invitasjon til å melde interesse til styreverv ble sendt ut 12. januar med frist for tilbakemelding 10. februar. Intervjuer er gjennomført med fysiske møter på møterommet i Smalgangen 13 med få unntak på Teams. Valgkomitéen har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. Vi har hatt flere møter med styreleder og intervjuet nye aktuelle kandidater.

Samlet sett vil styrets medlemmer utfylle hverandre med ulik bakgrunn, erfaring og kompetanse. Det vil komme til god nytte i styrearbeidet fremover med de utfordringer sameiet står ovenfor med tanke på økonomi, drift og vedlikehold.

Styrets oppgaver
I henhold til eierseksjonsloven § 57 skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Valgkomiteen ber årsmøtet gi sin tilslutning til valgkomiteen sitt forslag som følger:

Styreleder	Shobeir Razavinik	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	Andreas Ljøstad	Ny – velges for 2 år
Styremedlem	Cesilie Mora	Ikke på valg
Styremedlem	Saqib-Razo Razaq	Ikke på valg
Varamedlem	Nicolai Fiveland	Ny – velges for 1 år

Shobeir Razavinik – foreslås som styreleder for 2 år
Shobeir Razavinik er 42 år, seksjonseier. Han har bodd i Smalgangen i 11 år og leier nå ut sin seksjon. Han har bred erfaring fra eiendomsdrift og forvaltning, og jobber til daglig som Eiendomssjef i Thon Eiendom. Shobeir har vært styremedlem i ett år før han ble styreleder for to år siden. Som styreleder har han også hatt oppfølging av driften i sameiet.

Honorar:
Hans honorar som styreleder for kommende styreperiode 2026-2027 skal være kr. 400.000. Dette tilsvarer styrehonorar som dagens innleide advokat har i nabosameiet Grønlandshagen. Shobeir sitt honorar på kr. 400 000,- bestemmes av årsmøte i mai 2026 og utbetales etter fullført periode på 12 måneder. Dersom årsmøtet holdes tidligere neste år, avkortes honoraret tilsvarende.

Valgkomiteen har etter grundig vurdering både av Shobeir og andre muligheter kommet frem til at det er en fordel for sameiet om Shobeir gjenvelges for en periode til. Det er store utfordringer nå med etterslep på vedlikehold og dårlig økonomi, og det er en fordel med en styreleder som kjenner sameiet og driften godt.

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

Andreas Ljøstad – foreslås som styremedlem for 2 år
Andreas Ljøstad er 40 år og seksjonseier Han har tidligere bodd i Smalgangen 30 og er fortsatt tilknyttet sameiet som utleier. For noen år siden var han varamedlem i styret, og har dermed allerede kjennskap til sameiet og dets organisering.

Andreas har omfattende og relevant styreerfaring fra boligrelaterte fellesskap. Han har blant annet hatt 11 år som styreleder i et sameie på St. Hanshaugen, først som intern styreleder og deretter som innleid styreleder. I tillegg har han fire års erfaring som styremedlem i et større garasjesameie på Marienlyst, samt fire år som styremedlem i et aksjelag samme sted. Dette gir ham bred erfaring med styrearbeid, forvaltning, beslutningsprosesser og oppfølging av drift i eiendomsrelaterte enheter. Videre har Andreas en solid faglig bakgrunn innen økonomi og regnskap. Han har mastergrad både i finans og i regnskap, og har tidligere vært statsautorisert revisor i EY. I tillegg har han hatt flere operative roller innen økonomi, finans og controlling. Dette gir ham særlig gode forutsetninger for å bidra i saker som gjelder økonomistyring, budsjettoppfølging, regnskapsforståelse og vurdering av vedlikeholdsprosjekter.

Andreas Ljøstad er en kandidat med svært relevant erfaring, høy faglig kompetanse og god forståelse for styrearbeid i sameier. Han er godt kvalifisert til å bidra positivt i styrets arbeid.

Nicolai Fiveland – foreslås som varamedlem for 1 år
Nicolai er 24 år, seksjonseier og bor i Smalgangen 18.
Han fullfører sin bachelor i eiendomsmegling nå i vår og jobber i DnB Eiendom Gamle Oslo/Bjørvika. Gjennom studiet og snart to år i DnB Eiendom har han opparbeidet god innsikt i eiendom, økonomi og relevante juridiske problemstillinger. Nicolai er motivert til å bidra i styrearbeidet fordi han ønsker å engasjere seg i sameiet og være med på å forvalte og utvikle det på en best mulig måte. Med sin faglige bakgrunn og interesse for eiendom vil Nicolai Fiveland være nyttig i styrearbeidet.

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

Saqib-Razo Razaq
Saqib er 33 år, seksjonseier og bor i Smalgangen 20.Han jobber til daglig som advokat i Advokatfirma Elden. Med sin juridiske kompetanse og erfaring fra styrearbeid er Saqib god å ha med på laget.

Cesilie Mora, styremedlem fra næringsseksjonene
Cesilie er 41 år og er leder for forvaltning i Realkapital Investor som eier de fleste næringsseksjonene i sameiet. I sin jobb har hun Grønland som fokuseiendom og har bl.a. ansvar for utleie og kommersiell del, og jobber mye med alt som skjer på bakkeplan av både konsepter og arrangementer.

Innstilling til ny valgkomite:
To medlemmer i dagens valgkomité stiller seg disponibel for et nytt år
Patrick Schjølberg, seksjonseier, har bodd i Smalgangen i 3 år og deltatt i valgkomiteen 2 år.
Karen Breen, seksjonseier i 31 år, vært styremedlem i 4 år, og deltatt i valgkomiteen i 13 år.

Innstillingen fra valgkomiteen er enstemmig.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet
Karen Breen Ingvild Jamne Patrick Schjølberg

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 28.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Karl Arne Enqvist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karen Breen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 43

Antall fremlagte fullmakter: 41

Totalt: 84

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 555.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Honorar til valgkomiteen

Forslag til årsmøtet: Honorar til valgkomiteen

Forslagsstiller: Erik Haraldseid, seksjon 309, Smalgangen 20

Bakgrunnen for forslaget

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

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det bevilges kr 30.000,- til intern fordeling i valgkomiteen.

5.2 Digitalt låssystem

Digital låssystem

Forslag fra Alexander Bjørkmann.

Saken ønskes behandlet på årsmøtet.

Vedtak:

Det kom benkeforslag om å utsette behandling av saken.

Benkeforslaget vedtatt med et overveldende flertall.

5.3 Brannvarslingsanlegg

Forslag fra Thomas Westermann.

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

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

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

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 51 stemmer.

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å forbedre brannvarslingssystemet i sameiet, herunder vurdere om røykvarslere i leilighetene kan kobles til sameiets sentrale alarmsystem. Utredningen skal vurdere brannfaglig effekt, teknisk gjennomførbarhet, kostnader, drift, vedlikehold, risiko for feilalarmer og praktiske konsekvenser for seksjonseierne. Styret gis fullmakt til å innhente faglige vurderinger og tilbud, og til å beslutte videre oppfølging innenfor styrets myndighet og forsvarlige økonomiske rammer.

5.4 Gjenbruksdag/konteiner for glass og metall

Forslag fra Betine Nielsen.

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

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

Planter/ plantekasser på takterrassen

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtatt med et overveldende flertall.

Årsmøtet ber styret vurdere tiltak for bedre avfallshåndtering og trivsel i fellesarealene, herunder:

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

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

5.5 Vedtektsendring punkt 3

Forslag fra styret.

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

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

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

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

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag. Ikke satt til votering.

5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad

Forslag fra styret.

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

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

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

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

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtatt med et overveldende flertall.

Årsmøtet tar saken til orientering.

Årsmøtet slutter seg til at styret varsler seksjonseierne om at vannbåren gulvvarme i bad vil bli faset ut 7 år, i 2033. Årsmøtet anbefaler at seksjonseiere som rehabiliterer bad før dette tidspunktet tar høyde for alternativ oppvarming, for eksempel elektrisk gulvvarme.

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

Forslag fra styret.

Bakgrunn

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget om hvorvidt det skulle foretas en permanent stenging av inngangsdøren mot Grønland i oppgang 18 og 24 ble satt til votering.

25 stemmer for forslaget, 17 stemmer mot.

Det ble så votert over hvorvidt prøveperioden skulle gjøres gjeldende for 12 eller 6 måneder.

25 stemmer for 12 måneder, 21 stemmer for 6 måneder.

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

Årsmøtet godkjenner at inngangsdørene mot Grønland i oppgang 18 og 24 stenges som ordinære inngangsdører i en prøveperiode på 12 måneder. Det forutsettes at adkomsten fra Olafiagangen åpnes for ordinær gjennomgang – på lik linje som dagens inngangsport.

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

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

tekniske krav.

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

5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak

Forslag fra styret.

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

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

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

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

Styret ser for seg at lånerammen skal kunne dekke helt eller delvis følgende tiltak:

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

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

Vedtak:

Forslaget falt mot 36 stemmer. 33 stemmer for forslaget.

Ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Shobeir Razavinik for 2 år.

Det bemerkes fra valgkomiteen at honorar for kommende periode(2026-2027) skal være kr 400.000,- til styrets leder. Honoraret utbetales etter fullført periode på 12 måneder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Ljøstad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nicolai Fiveland for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Karen Breen og Patrick Schjølberg.

Valgkomiteen gis mulighet for å ta inn ett ekstra medlem i komiteen.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:
Ble gjennomgått av valgkomiteen.

Protokoll for Sameiet Grønlandstunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl Arne Enqvist (sign.)	30.05.2026
Protokollvitne	Karen Breen (sign.)	29.05.2026

SAMEIET GRØNLANDSTUNET

O R D E N S R E G L E R



GENERELT

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

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

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

Regelbrudd: Ordensreglene håndheves av sameiets vektertjeneste og sameiet v/styret. Næring v/senterledelsen skal også avviksrapportere forhold relatert til næringsseksjoner. Styret følger opp avvik. Brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, § 26.
Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer erstattes av de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående erstattes den av de som har gitt vedkommende adgang.

OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

SØPPEL

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

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

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

SKILTING

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

FASADEENDRING

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

DYREHOLD

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av styret. Det vil vurderes om dyre-holdet er til ulempe for naboen(e). Eventuelle ulemper må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende. Eksempler på ulemper kan være støy, ubehagelig lukt eller at noen av de som bruker eiendommen får fysisk ubehag av dyret, for eksempel allergiske reaksjoner.
Dyr, herunder katter og hunder, skal være merket med eiers navn og telefonnummer.
Det er forbudt å lufte dyr i sameiets bakgård. Grønlands Torg har egen luftegård for dyr på fellesområdet mellom Grønlands Torg og Galleri Oslo. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre beboere må bringes til opphør. Det er ikke lov å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse.

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

FELLESAREALER

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

TØRKING AV TØY OG RISTING AV TEPPER

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

FORSIKRING OG EGENANDEL

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

SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR NÆRINGSSEKSJONENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Grønlandstunet
30. april 2012

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

I. Innledning 1
§ 1. Navn 1
§ 2. Sameiet 1

II. Tillitsverv 1
§ 3. Styret 1
§ 4. Valgkomitéen 3

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 5
§ 11. Ordensregler 7
§ 12. Fellesutgifter 7
§ 13. Mindretallsvern 8

V. Arealbruk 8
§ 14. Barnehager 8
§ 15. Parkeringsarealer 8
§ 16. Næringsarealer 9
§ 17. Gangarealer 9

VI. Kameraovervåking 9
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer 9

VII. Vedlegg 10
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg 10
Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk 10
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar 13

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Grønlandstunet.

§ 2. Sameiet

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

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

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

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

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

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

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

Et styremedlem skal ivareta sameiets interesser og må ikke, i eller utenfor styremøte, delta i saksbehandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

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

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

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Seksjonseiers habilitet

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

Stemmeregler

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

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

IV. Særlig ansvar

§ 9 Råderett og bruk

Råderett

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

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

Bruk

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

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

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

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

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

§ 10 Vedlikehold

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

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Seksjonseier må videre sørge for følgende

a) bruk, tilsyn, kontroll og kjennskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukkingsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg.

b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.

c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.

d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.

e) ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.

f) gi adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.

h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.

i) seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.

j) ansvar for investering, utskiftning og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.

k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.

l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre 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

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

§ 12. Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

§ 13. Mindretallsvern

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

V. Arealbruk

§ 14. Barnehager

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

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

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

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

§ 15. Parkeringsarealer

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

Eieren av garasjeseksjonen har følgende forpliktelser:

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

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

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

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

§ 16. Næringsarealer

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

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

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

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

§ 17. Gangarealer

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

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangens inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer

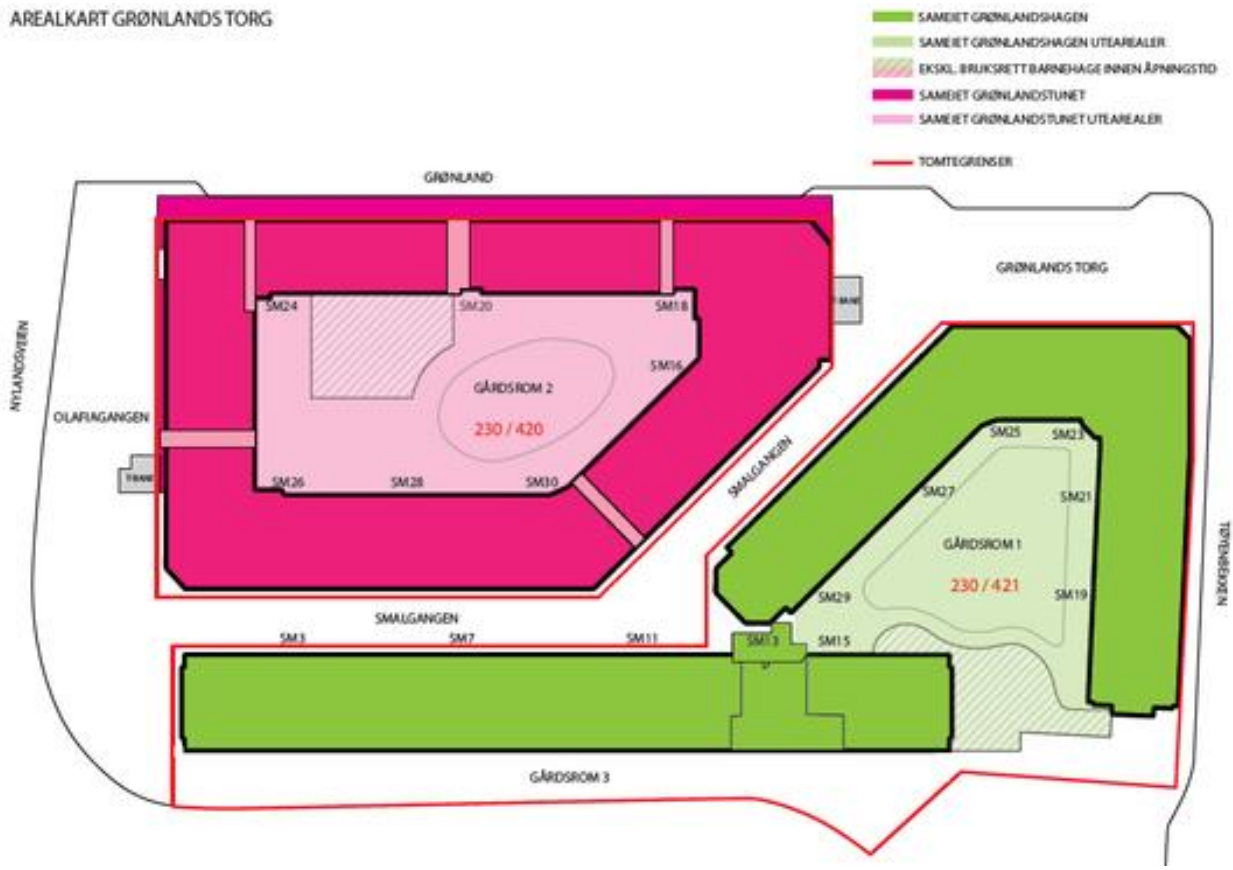
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal varsles myndighetene i henhold til forskriftene.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg



Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

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

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

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

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

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

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

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

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

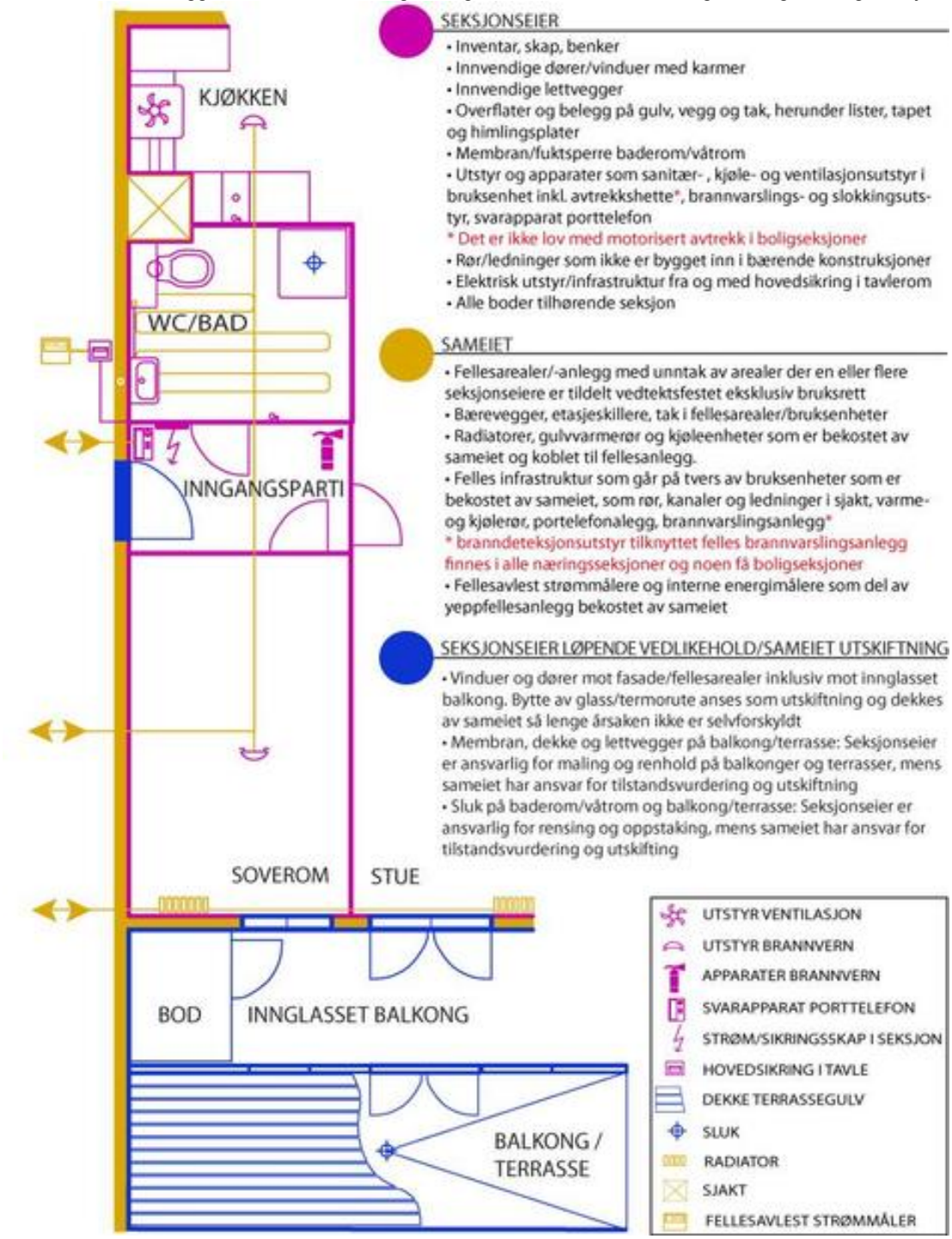
Areal bolig	**20552**	**20552**
Areal næring	**4995**	**4344**
Areal totalt	**25547**	**24896**

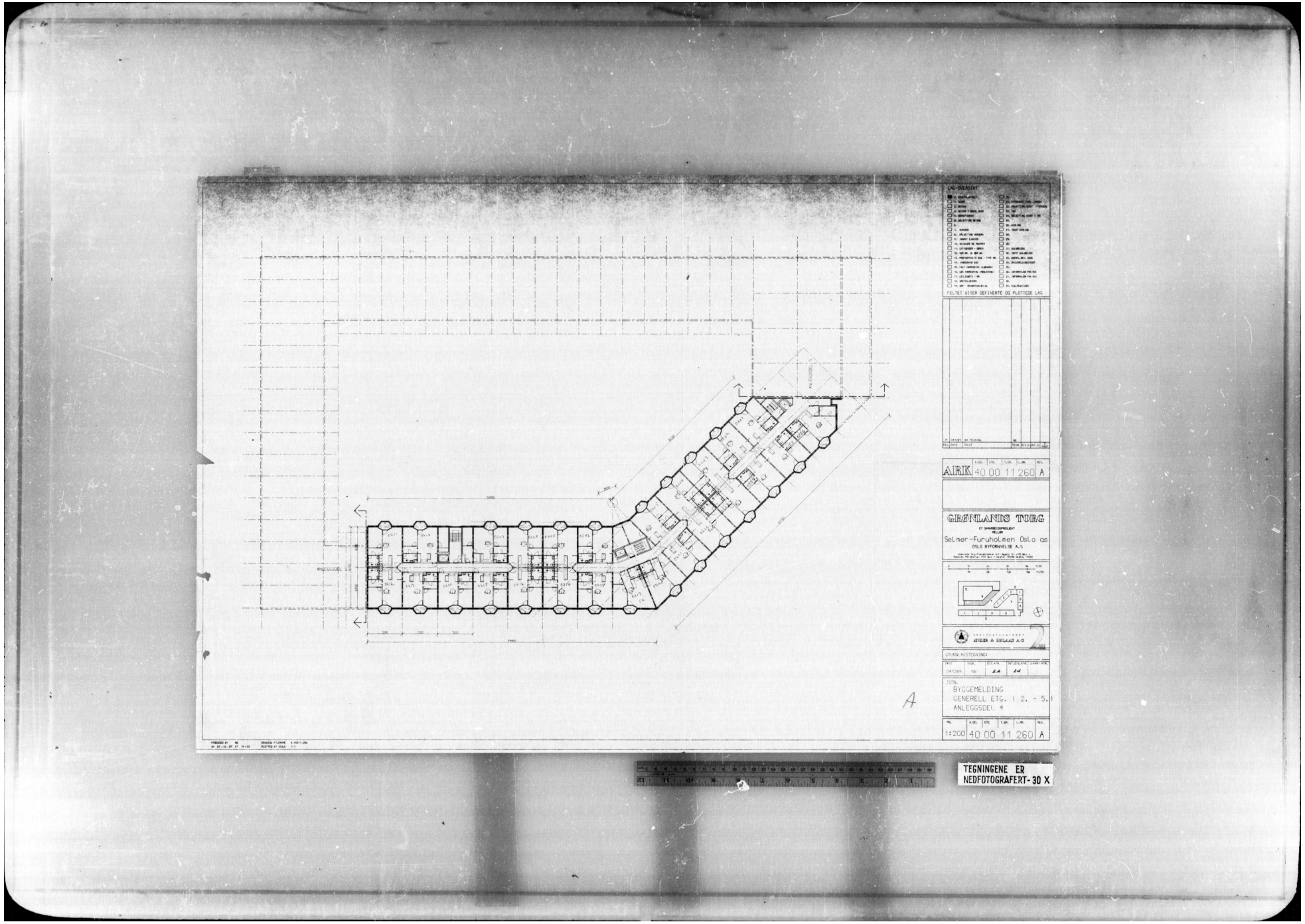
Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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




LAG-OVERSIKT
FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG
ARK 40 00 11 260 A
GRØNLANDS TORG
ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM
Selmer-Furuholmen Oslo as
OSLO BYFORNYELSE A.S
ARKITEKTKONTORET AUEN & BERLAD A/S
GRUNNLAGSTEGNINGER
BYGGEMELDING
GENERELL ETG. (2. - 5.)
ANLEGGSDEL 4
1:200 40 00 11 260 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
511.7	890104770	94/484

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. januar 1994

Arbeidssted : 230/0111 Grønlands Torg (del 4)
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A.S., P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

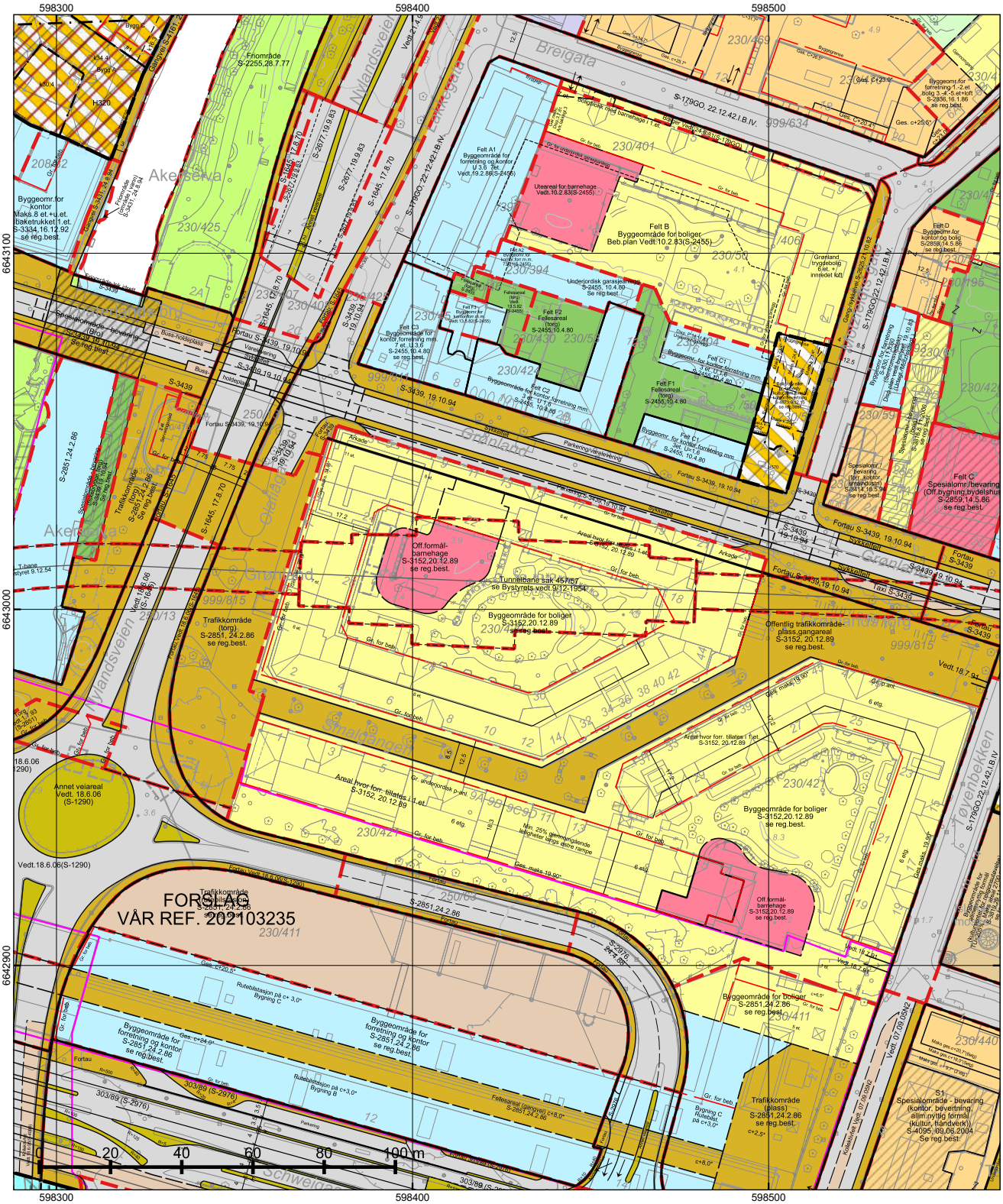
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksam 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 bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Børen Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160490/ 86536522

Deres ref.:

Adresse: Smalgangen 28

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/420

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

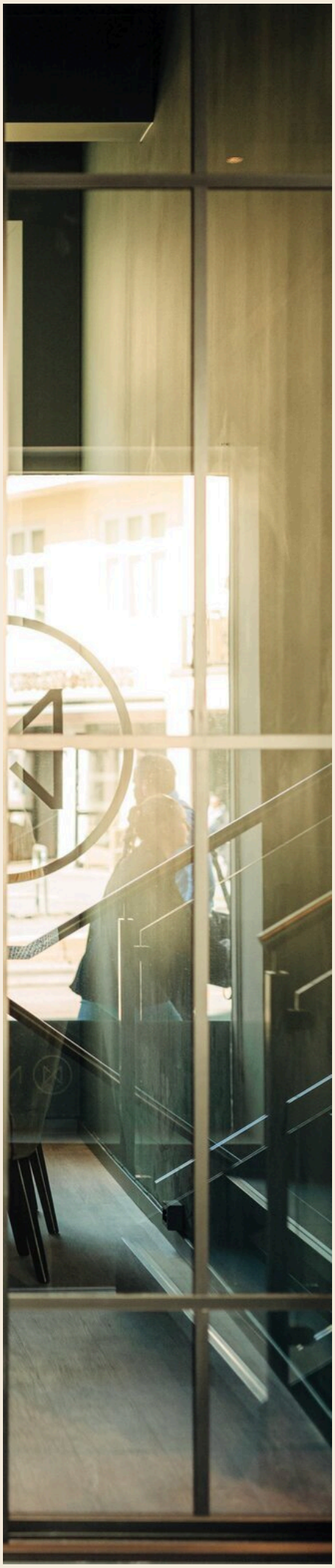


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0241/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Smalgangen 28 0188 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 420, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Johansson Dahlén
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: